Docusign Envelope ID: FCBE2357-80A8-4F08-8844-DC44DD5CBE1A

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2025-43221

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		2. Identificación	Número
AR CONSTRUCCIONES SAS		NIT	900378893-1
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA	79.944.755	2010143	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CALLE 113 # 7 - 80 PISO 18	dirjuridica@arconstrucciones.com	6462333	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBON	ETAPA 2 TORRE 7 Y TORRE 8

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
272 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
KR 113 #20B -15	Fontibón - UPZ 75 FONTIBON	Elija un elemento.
14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
3	**187**	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
11001-2-23-4792	**15-dic.-2024**	2	11001-3-24-1586	**25-jul.-2024**	3

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
6,828.18	64,296.48	13,926.4

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación N°
Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	**0%**	N/A

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0079PFSK	50C-2208956

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0% $ 0	15 DE DICIEMBRE DE 2026

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	11140	**20-dic.-2024**	27

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	4800	**09-ago.-2024**	27

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	14740	**27-dic.-2021**	

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	14740	**04-ago.-2022**	80 MESES	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. 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.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

Digitally signed by RICARDO HIDALGO

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202501501 **FECHA** 15 AGO 2025

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 09 SEP 2025

María Paula Sarmiento
Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).**
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de 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 DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**	FECHA 30-12-2024 CODIGO PM05-FO138 VERSION 12

ENAJENADOR: AR CONSTRUCCIONES SAS **Quien realizo la solicitud** COORDINADORA PROYECTO.
Nombre del Proyecto: TORRES DE FONTIBON ETAPA 2 TORRE 7 Y 8.

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).		ADJUNTAR			
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		ADJUNTAR PRORRATA			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.					
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.		VALIDAR			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	c.Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	d.Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúe(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.					
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.					
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		N/A			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduria 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 especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.					
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		ADJUNTAR ACTOS ANTERIORES LEGIBLES			
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓	CORREGIR NOMBRE.			
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. **(Ver 2. Solicitud Previa.)**		N/A			

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	/	Corregir	/		
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/				

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

	Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2	Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3	Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		N/A	
4	Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES:

Radicación inicial por VUC#27399, el enajenador decide actuar de parte: radicar presencial.
Formato PM05-FO86 debe Presentar impreso en tamaño oficio. y Corregir.
Adjuntar acto administrativo anteriores referentes a la licencia de construcción.
Ajustar nombre de Proyecto en todos los formatos
Adjuntar Prorratas de Bancamba, Adjuntar modelo de minuta de cartera.
Validar formato PM05-FO21.

SUBSANA.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: María Paula Sarmiento C.C. 1019132150

Fecha de verificación: 12 AGOSTO 2025. 15 AGOSTO 2025. 15 AGOSTO 2025

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA: [X]

SOLICITUD INCOMPLETA: [ ]

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado SONIA LOPEZ.

Firma: C.C. 1.032.496.710

La validez de este documento podrá verificarse en la página web de la Superintendencia de Notariado & Registro

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25060953021156232l0 **Nro Matricula: 50C-2208956**

Pagina 1 TURNO: 2025-433568

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 113 #20C-30

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1406491

Aporta acreedor Hipotecario

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-02-2024 Radicación: 2024-11040

Doc: ESCRITURA 4600 del 09-11-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

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

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

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

X

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

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

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210 **Nro Matricula: 50C-2208956**

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

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

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

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-2025 Radicación: 2025-1032

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

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0604 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-2025 Radicación: 2025-1652

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBON PH(ETAPA I TORRES 1 Y 2)

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 2244385APARTAMENTO 101 TORRE 1

4 -> 2244386APARTAMENTO 102 TORRE 1

4 -> 2244387APARTAMENTO 103 TORRE 1

4 -> 2244388APARTAMENTO 104 TORRE 1

4 -> 2244389APARTAMENTO 105 TORRE 1

4 -> 2244390APARTAMENTO 106 TORRE 1

4 -> 2244391APARTAMENTO 107 TORRE 1

4 -> 2244392APARTAMENTO 108 TORRE 1

4 -> 2244393APARTAMENTO 201 TORRE 1

4 -> 2244394APARTAMENTO 202 TORRE 1

4 -> 2244395APARTAMENTO 203 TORRE 1

4 -> 2244396APARTAMENTO 204 TORRE 1

4 -> 2244397APARTAMENTO 205 TORRE 1

4 -> 2244398APARTAMENTO 206 TORRE 1

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250609530211562321O **Nro Matricula: 50C-2208956**

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

4 -> 2244399APARTAMENTO 207 TORRE 1
4 -> 2244400APARTAMENTO 208 TORRE 1
4 -> 2244401APARTAMENTO 301 TORRE 1
4 -> 2244402APARTAMENTO 302 TORRE 1
4 -> 2244403APARTAMENTO 303 TORRE 1
4 -> 2244404APARTAMENTO 304 TORRE 1
4 -> 2244405APARTAMENTO 305 TORRE 1
4 -> 2244406APARTAMENTO 306 TORRE 1
4 -> 2244407APARTAMENTO 307 TORRE 1
4 -> 2244408APARTAMENTO 308 TORRE 1
4 -> 2244409APARTAMENTO 401 TORRE 1
4 -> 2244410APARTAMENTO 402 TORRE 1
4 -> 2244411APARTAMENTO 403 TORRE 1
4 -> 2244412APARTAMENTO 404 TORRE 1
4 -> 2244413APARTAMENTO 405 TORRE 1
4 -> 2244414APARTAMENTO 406 TORRE 1
4 -> 2244415APARTAMENTO 407 TORRE 1
4 -> 2244416APARTAMENTO 408 TORRE 1
4 -> 2244417APARTAMENTO 501 TORRE 1
4 -> 2244418APARTAMENTO 502 TORRE 1
4 -> 2244419APARTAMENTO 503 TORRE 1
4 -> 2244420APARTAMENTO 504 TORRE 1
4 -> 2244421APARTAMENTO 505 TORRE 1
4 -> 2244422APARTAMENTO 506 TORRE 1
4 -> 2244423APARTAMENTO 507 TORRE 1
4 -> 2244424APARTAMENTO 508 TORRE 1
4 -> 2244425APARTAMENTO 601 TORRE 1
4 -> 2244426APARTAMENTO 602 TORRE 1
4 -> 2244427APARTAMENTO 603 TORRE 1
4 -> 2244428APARTAMENTO 604 TORRE 1
4 -> 2244429APARTAMENTO 605 TORRE 1

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250609530211562321O Nro Matrícula: 50C-2208956

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Este documento fue generado con un validez jurídica conforme a lo dispuesto en el

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250609530211562321O Nro Matrícula: 50C-2208956

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25060953021156232l0 **Nro Matricula: 50C-2208956**

Pagina 7 TURNO: 2025-433568

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250695302115623210 **Nro Matricula: 50C-2208956**

Pagina 9 TURNO: 2025-433568

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250609530211562321O Nro Matricula: 50C-2208956

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250609530211562321O Nro Matricula: 50C-2208956

Pagina 11 TURNO: 2025-433568

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

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

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- - -
- - -
- - -
- - -
- - -

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210 **Nro Matricula: 50C-2208956**

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

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

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

* * *

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-433568 **FECHA: 09-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Grupo Bancolombia
Capital

Fiduciaria
Nit: 800150280-9
www.fiduciariabancolombia.com.co

Bogotá, 03 de diciembre 2024

Señores:
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT - BOGOTA

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

Respetados Señores:

LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79,593,718 expedida en Bogotá, obrando en su calidad de Apoderado General de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** identificada con el NIT 800.150.280, tal como consta en la Escritura Pública número 2001, otorgada el dia 21 de julio de 2023 ante la Notaria Veinte del Círculo Notarial de Medellín obrando única y exclusivamente como vocero(a) y administrador(a) del **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN** con Nit. 830.054.539-0, constituido mediante Contrato Fiduciario No. 14740 del 27 de diciembre de 2021, debidamente instruido para el efecto por el Fideicomitente, esto es, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** manifiesto:

1. Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN**, es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-1468401, 50C-2208956** ubicados en la carrera 113 # 20 B – 15 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.

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

3. **Que la solicitud y los demás trámites que se requieran para la obtención de la misma se adelantan única y exclusivamente por cuenta de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento de la solicitud se haga a favor de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

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

Cordialmente;

LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA
Apoderado General
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA
Actuando exclusivamente como Vocera y Administradora del
Fideicomiso P.A. LOTE BELEN
NIT No. 830.054.539-0

OTORGADA EN LA NOTARÍA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
FECHA DE OTORGAMIENTO: **XXXXXXXXXX (XX) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024)** ----------
INMOBILIARIA NÚMERO: **50C-XXXXXX**----------
UBICACIÓN DEL PREDIO: **APARTAMENTO NÚMERO XXXX DE LA** TORRE X, **QUE HACE PARTE DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LOTE DE TERRENO DENOMINADO** ÁREA ÚTIL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO TRECE (113) NUMERO **VEINTE C - TREINTA (20C-30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**----------
----------**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO** ----------
CÓDIGO----------**ESPECIFICACIÓN**----------**VALOR DEL ACTO**
0960 INSCRIPCIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN---- **SIN CUANTÍA**
0125--------**COMPRAVENTA (VIS)**----------**XXXXXXXXX**
0315------- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA---------- SIN CUANTÍA
0855------- **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**---------- **XXXXXXXXX**
0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----------**SI _____ NO _X___**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

EL FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO Y/O LA TRADENTE:----------
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SOCIEDAD FIDUCIARIA. ------- **NIT. 800.150.280-0**
QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y **ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** ---------- **NIT. 830.054.539-0**
FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.----------**NIT. 900.378-893-8**
COMPRADOR (A, ES): ----------
XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ---------- **C.C. XX.XXX.XXX**
CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: ----------
DE: BANCOLOMBIA S.A.----------**NIT 890.903.938-8**
A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA ----------
COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)" NIT. 830.054.539-0

SECCIÓN PRIMERA

PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO OCUPACIÓN

COMPARECIERON (con minuta enviada por vía correo electrónico),----------

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

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

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

11001-3-23-1402 de fecha seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) de la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, debidamente ejecutoriada el doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), modificada mediante Resolución No. 11001-2-23-4792 del seis (6) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés, otorgada por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá y modificada por el Acto Administrativo No. 11001-3-24-1586 de fecha dieciocho (18) de julio de dos mil veinticuatro (2.024), otorgada por la Curaduría urbana 3 de Bogotá, ejecutoriada el veintiséis (26) de julio de dos mil veinticuatro (2024), mediate la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción (vigente) y aprobación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de propiedad Horizontal del mencionado conjunto, fue sometida durante la Construcción al proceso de Supervisión Técnica Independiente, especificada en la NSR-10. ----------

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación se les asigna un valor de prorrata de _____**PESOS MONEDA CORRIENTE ($).**

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

SECCIÓN TERCERA

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico:

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

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

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

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

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

CAPITULO I – CONSIDERACIONES

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

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

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

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

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CAPITULO II - CLÁUSULAS

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

APARTAMENTO NÚMERO _____

INCLUIR LINDEROS ESPECÍFICOS:

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

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

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

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

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

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

LINDEROS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO. - Salvo culpa o negligencia de su parte, EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE del proyecto inmobiliario**no será(n) responsable(s) de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. ----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S):

El FIDEICOMISO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Que esta(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL** FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE del proyecto inmobiliario y **LA TRADENTE** en esta escritura y que acepta(n) la transferencia que se le(s) hace; ----------

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III – DECLARACIONES DEL COMPRADOR.

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

a) Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción y que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)".** ----------

b) Que conoce (n) y acepta (n) que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. **SOCIEDAD FIDUCIARIA** suscribe el presente contrato exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** y para los efectos de asumir la obligación de transferencia en su calidad de tradente y propietaria fiduciaria del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN -** PROPIEDAD HORIZONTAL". ----------

c) Que en consecuencia, conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador de vivienda urbana, ni diseñador, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la Construcción o desarrollo

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

d) Que conoce y acepta que la gestión de La Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de **PROYECTO**, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del **PROYECTO**, (vi) del cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) de la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el **PROYECTO**, (x) de la selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos. En consecuencia, todos estos aspectos serán de responsabilidad exclusiva y excluyente del(los) **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, del proyecto inmobiliario. ----------

e) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, es(son) el(los) único(s) responsable(s) por las actividades desarrolladas en el Proyecto como quiera que directamente **(i)** desarrolla el Proyecto y enajena las unidades inmobiliarias del Proyecto **(ii)** efectúa los giros y pagos objeto del desarrollo constructivo del Proyecto, y **(iii)** Lleva la contabilidad de costos, incorporando el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presentaron durante el desarrollo constructivo. ----------

f) Que la calidad de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la promesa de Compraventa. ----------

g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de este contrato, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, salga(n) al saneamiento del inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, responderá(n) por los vicios derivados de la construcción y la terminación del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble y los bienes comunes, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, de cualquier responsabilidad derivada de éstos conceptos. ----------

h) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles correspondientes y zonas comunales del Proyecto, zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta

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

i) Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

j) La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señala el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, que se constituye, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto. -------

k) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, a que está(n) sometido(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s); y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y

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

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

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

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

***** HASTA AQUÍ LA MINUTA *****

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

SECCIÓN PRIMERA
CONTRATO DE COMPRAVENTA.

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

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

CAPITULO I – CONSIDERACIONES:

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

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

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

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

CAPITULO II – DECLARACIONES DEL COMPRADOR.

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

a) Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción y que conoce(n) y acepta(n) **EL CONTRATO DE FIDUCIA** mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)" .** ----------

b) Que conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** suscribe el presente contrato exclusivamente en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** y para los efectos de asumir la obligación de transferencia en su calidad de tradente y propietaria fiduciaria del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL .** ----------

c) Que en consecuencia, conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador de vivienda urbana, ni diseñador, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la Construcción o desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ,** y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, la construcción especificaciones de obra, calidad o cualquier otra circunstancia

proveniente de la construcción del inmueble, ni del precio del bien materia de este contrato. ----------

d) Que conoce y acepta que la gestión de La Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de **PROYECTO**, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del **PROYECTO**, (vi) del cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) de la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el PROYECTO, (x) de la selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos. En consecuencia, todos estos aspectos serán de responsabilidad exclusiva y excluyente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. ----------

e) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es el único responsable por las actividades desarrolladas en el Proyecto como quiera que directamente **(i)** desarrolla el Proyecto y enajena las unidades inmobiliarias del Proyecto **(ii)** efectúa los giros y pagos objeto del desarrollo constructivo del Proyecto, y (iii) Lleva la contabilidad de costos, incorporando el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presentaron durante el desarrollo constructivo. ----------

f) Que la calidad de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la promesa de Compraventa. ----------

g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** acepta(n) que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, salga al saneamiento del inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por los vicios derivados de la construcción y la terminación del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble y los bienes comunes, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad derivada de éstos conceptos.

h) Que EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles correspondientes y zonas comunales del Proyecto, zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **CONJUNTO**

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

i) Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

j) La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señala el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** , que se constituye, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto. ----------

k) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** a que está(n) sometido(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s); y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Que es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos una parte técnica que incluye la descripción de los apartamentos y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a los derechos y deberes de los propietarios y usuarios, coeficientes definitivos, factores de ponderación y módulos de contribución de los diferentes sectores del **PROYECTO**, normas para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, órganos de administración, celebración de Asambleas, Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa). ----------

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

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

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

CAPITULO III. CLÁUSULAS

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

DENOMINACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S): ----------

APARTAMENTO _____ **TORRE** _____, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la _____ **BOGOTÁ D.C.**. ----------

_____. ----------

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

causen, cobraren o reajustaren a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los derechos de la línea telefónica privada como el aparato, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. El(los) inmueble(n) se entregará(n) con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo o a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio, lo que primero ocurra.---
PARÁGRAFO SEGUNDO. - Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. ----------
PARÁGRAFO TERCERO. - Desde la firma del presente documento serán de cargo de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil y lo establecido en la Ley 1480 de 2011. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS** y se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL FIDEICOMITENTE** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de los inmuebles objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley. ----------
PARÁGRAFO CUARTO. - De lo anterior se exceptúa cualquier contribución de valorización que eventualmente pudo causarse, liquidarse o cobrarse con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, la cual debió ser asumida por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** desde la fecha de celebración del contrato de Promesa de compraventa. ----------
PARÁGRAFO QUINTO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** , por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentran en virtud de la suscripción del presente instrumento público, a constituir a favor de **EN EL COLOMBIA. S.A. E.S.P.** servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, servidumbre que se registrará, si es del caso, en el folio de mayor extensión y en cada uno de los folios individuales de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** en virtud de la cual **EN EL COLOMBIA. S.A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO. - REMATE JUDICIAL - En caso de remate del inmueble que por este acto se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el mencionado artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor - IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. ----------
En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de **LA ENTIDAD**, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** pagará(n) a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, intereses moratorios equivalentes a una y media veces del interés bancario corriente de conformidad con las normas vigentes, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. ----------
PARÁGRAFO DECIMO NOVENO: EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) faculta(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, para instruir al **VENDEDOR** a efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de éstos últimos y ya sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley; que conste en cualquier documento y sin necesidad de requerimiento alguno por renúnciarse a este expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré suscrito por **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**
SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hace entrega real y material del inmueble transferido en venta el día junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal. ----------
Sin embargo, esta fecha puede prorrogarse hasta por ciento veinte (120) días por el acaecimiento de las circunstancias señaladas en el parágrafo segundo de la presente clausula, sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA TRADENTE y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** situación que conoce y acepta **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)**; quien(es) a su vez declara(n) que lo(s) recibirá(n) a su entera satisfacción, garantizándole(s) que ésta(n) a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones y valorizaciones causados hasta la firma del presente instrumento. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el(los) inmueble(s) que se decreten o liquiden por la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito, a partir de dicha fecha, correrán por cuenta de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrícula de los respectivos servicios. ----------

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

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

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

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

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

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

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

asumido en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES).** ----------c) -El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por EL (LOS) COMPRADOR(ES). ----------
d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasiones la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES).** ----------
e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente escritura de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por EL (LOS) COMPRADOR(ES). ----------
2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, asumirá:
---

a. El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. ----------
b. Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión. ----------
---

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

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

DÉCIMA PRIMERA. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realizará el desenglobe catastral del inmueble aquí vendido, con la última venta de inmueble del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**.
DÉCIMA SEGUNDA.- Con la suscripción de la presente escritura pública, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y **EL VENDEDOR TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán o adicionarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ----------
DÉCIMA TERCERA. - La gestión de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con la sociedad **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el

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

DÉCIMA CUARTA.- FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, no es diseñador, constructor, comercializador, promotor y enajenador de vivienda, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable, ni debe serlo, por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.----------

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

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

5. Que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mercantil suscrito entre la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.-**, mediante documento privado. En este estado declaran las partes interesadas que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto la compraventa se efectúa pura y simple, no sujeta a condición resolutoria., ----------**6. TERRENOS POR DESARROLLAR.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente, al **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** o en su defecto al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o la etapa a la que pertenece este inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o tránsito, de uso, etc. alguno. ----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCION TERCERA.

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.

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

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

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

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

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

---

APARTAMENTO NÚMERO _____, **EL GARAJE NÚMERO** _____ **Y EL DEPOSITO NÚMERO** _____ que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No.(s) _____ cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN constituida a favor de _____, por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, actuando en calidad de vocera y Representante del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, mediante escritura pública número _____ otorgada en la notaria No. ___ del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. ----------

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 97FD0650-510C-4D54-8377-9C234EF54611

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S. MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3-1

Entre los suscritos a saber: 3 1 98941

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

(I) MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA, mayor de edad, mayor de edad identificada con la Cédula de Extranjería No. 327572 y DNI N° 14.573.956 de España, domiciliada en Bogotá D.C. quien obra en nombre y representación propia.

EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR

(II) **DANIEL GIRALDO CACERES**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 94.152.188 de Tuluá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 4.993 del 26 de agosto de dos mil diez (2010), inscrita el veintiocho (28) de agosto de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. bajo el Número 01409669 del Libro IX, identificada con NIT. No. 900.378.893-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, autorizado mediante acta No. 224 de Asamblea de Accionistas del 18 de noviembre de 2020, documentos adjuntos al presente contrato como (Anexo No. 1).

Y, por otra parte:

LA FIDUCIARIA

(III) **JULIÁN GARCÍA SUAREZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.794.858 expedida en Cali, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de **Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí integral (Anexo No. 2),**

Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes, previas los siguientes:

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

Fiduciaria Bogotá

GENERALIDADES DEL CONTRATO

0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO
0.2 DEFINICIONES

CAPITULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPITULO II
NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPITULO III
DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTES

CAPÍTULO IV
OBJETO DEL CONTRATO

CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

CAPITULO VI
DE LAS PARTES

CAPITULO VII
SANEAMIENTO

CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CAPITULO IX
COMODATO

CAPITULO X
COSTOS Y GASTOS

CAPITULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

CAPITULO XII
LIQUIDACIÓN

CAPITULO XIII

DocuSign Envelope ID: 97FD0560-510C-4D54-B377-9C234EF54511

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPITULO XVI
CESION

CAPITULO XVII
VALOR DEL CONTRATO

CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERES

CAPÍTULO XXII
GESTION DE RIESGOS

CAPITULO XXIII
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

CAPÍTULO XXIII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

0.2 DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA**: Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

2. FIDEICOMITENTES: Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA** cuyas identificaciones se realizaron

NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

al inicio de este documento y cuyos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** son los siguientes:

FIDEICOMITENTE	FIDEICOMITENTE	% de Participación
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	CONSTRUCTOR	0,01%
MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA	APORTANTE	99,99%
TOTAL		**100%**

Los **FIDEICOMITENTES** se denominan de forma individual así:

2.1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**: Se denominarán así en el presente contrato a MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA cuya identificación se realizó al inicio de este documento y quien transferirá el INMUEBLE al PATRIMONIO AUTÓNOMO dentro de un término de ciento veinte (120) días contados a partir de la firma del presente CONTRATO, término que se prorrogará automáticamente previa notificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectuada **antes del cumplimiento del plazo establecido.**

2.2. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**: Se denominará así en el presente contrato a la sociedad a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** cuya identificación se realizó al inicio de este documento y quien adquirirá los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** cuyo activo subyacente es el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará un proyecto VIS en los términos indicados en el presente contrato.

3. BENEFICIARIO(S): serán los FIDEICOMITENTES, o quienes representen sus derechos o quienes se les hubiere cedido todos los beneficios del presente contrato.

4. INMUEBLE: Es el INMUEBLE identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, el cual será transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** al **FIDEICOMISO** dentro de un término de ciento veinte (120) días contados a partir de la firma del presente **CONTRATO** término que se prorrogará automáticamente previa notificación del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** efectuada antes del cumplimiento del plazo establecido.

5. CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS: Son las que se indican a continuación y que facultan a la FIDUCIARIA a registrar la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE APORTANTE en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

5.1. **El FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la **FIDUCIARIA** para registrar la cesión correspondiente al 8% de los derechos fiduciarios que éste

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

deberá en el presente contrato en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez éste último acredite: (i) El registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, y (ii) el pago de la suma que haga falta para completar la suma Dos Mil Trescientos Veinte Millones de Pesos Moneda Corriente ($2.320.000.000), **una vez efectuados los siguientes pagos por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE:**

a. El pago del impuesto de valorización, al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU – de Bogotá D.C., con el fin de obtener el Paz y Salvo correspondiente.
b. El pago del impuesto predial correspondiente a las vigencias fiscales de los años 2017 al 2020 y la parte proporcional causada desde el 1° de enero del 2021 hasta el día de la firma de la escritura pública de transferencia en fiducia mercantil.
c. Los costos y gastos a cargo de la FIDEICOMITENTE APORTANTE, para el otorgamiento y registro de la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

5.2. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar una nueva cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez transfiera la suma de Cuatro Mil Sesenta Millones de Pesos Moneda Corriente (Col$4.060.000.000.oo), en el encargo fiduciario de inversión constituido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en la FIDUCIARIA, a más tardar los seis (6) meses contados a partir del registro de la primera cesión de derechos fiduciarios.

5.3. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar una nueva cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez transfiera la suma de Cuatro Mil Sesenta Millones de Pesos Moneda Corriente (Col$4.060.000.000.oo), al encargo fiduciario de inversión constituido por LA FIDEICOMITENTE APORTANTE en la FIDUCIARIA, a más tardar los nueve (9) meses contados a partir del registro de la primera cesión de derechos fiduciarios.

5.4. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar una nueva cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez cancele la suma de Cuatro Mil Sesenta Millones de Pesos Moneda Corriente (Col$4.060.000.000.oo), en el encargo fiduciario de inversión constituido por LA FIDEICOMITENTE APORTANTE en la FIDUCIARIA, a más tardar a los doce **(12) meses contados a partir del registro de la primera cesión de derechos fiduciarios.**

5.5. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruye irrevocablemente con la firma del presente contrato a la **FIDUCIARIA** para que registre el 50% de los derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acaecidas las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** verificará que en la modificación integral del contrato para el desarrollo del proyecto inmobiliario este designado EL FIDEICOMITENTE APORTANTE como BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL en los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA ni el **FIDEICOMISO** asumen obligación alguna con el pago del **INMUEBLE** teniendo en cuenta que el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no administra

recursos, razón por la cual las partes que suscriben el presente contrato exoneran de responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y la mantendrán indemne por cualquier reclamación con ocasión a los pagos regulados en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece, no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES estipuladas en el presente contrato. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** no constituya el encargo fiduciario de inversión para depositar las sumas de dinero indicadas en el presente numeral, la **FIDUCIARIA** vocera del **FIDEICOMISO** se obligará a constituirlo a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, para que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deposite las sumas indicadas.

6. **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**: Serán aquellas que faculten a la **FIDUCIARIA** registrar el 50% de los derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** señalado en el subnumeral 5.1 del numeral 5 anterior, para que se modifique integralmente y permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS), adelantado exclusivamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. La modificación integral será suscrita por quienes tengan la condición de fideicomitente a la fecha de la modificación y debe incluir la instrucción irrevocable de designación como Beneficiario de giro contractual al FIDEICOMITENTE APORTANTE en el Fideicomiso Inmobiliario.

Las CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las cuales consisten en:

a. La obtención de la Licencia de Construcción de la primera etapa del Proyecto debidamente ejecutoriada.
b. La certificación de la **FIDUCIARIA** del cumplimiento de las condiciones de giro para la primera etapa establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que no se cumpla cualquiera de las **CONDICIONES PARA DESARROLLO DEL PROYECTO**, la **FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES** en común y pro indiviso según el porcentaje de participación con el que cada uno cuente a la fecha de restitución.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No será responsabilidad ni obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular del derecho de dominio del INMUEBLE, las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para el desarrollo del proyecto que será regulado en el Otrosí de modificación integral, por lo tanto, las mismas deberán ser solicitadas de manera directa por EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

PARÁGRAFO TERCERO: El otrosí de modificación integral que se realice al presente contrato será suscrito por quienes tengan la calidad de fideicomitente a la fecha de modificación del mismo una vez que acreditadas las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**.

7. **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL**: Se denominará así a la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** quien deberá tener tal calidad en el documento a través del cual se modifique integralmente el

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

presente contrato, y será beneficiaria en un porcentaje correspondiente al nueve punto setenta y cinco por ciento (9.75%) de las ventas netas que resulten del proyecto. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** instruye a la **FIDUCIARIA** a girar mensualmente el porcentaje mencionado, contra la escrituración y el **recibo de la totalidad del precio de las unidades de dominio privado (desembolso del crédito individual y/o subsidios en los casos que aplique), siempre y cuando el flujo de caja del proyecto lo permita y existan recursos en el FIDEICOMISO.** En el evento en que no existan recursos en el **FIDEICOMISO** para girar los beneficios acá señalados, el FIDEICOMITENTE se obliga a transferirlos directamente a la cuenta bancaria o **encargo fiduciario cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO LOTE BELEN - FIDUBOGOTÁ.**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: Es el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** cuyo objeto consiste en la recepción de los recursos entregados por los encargantes interesados en adquirir una unidad resultante del **PROYECTO** y la administración de los mismos hasta se cumplan las condiciones de giro establecidas para su desembolso. El CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS no hace parte integral del presente contrato de fiducia, por lo tanto, sólo obliga a las partes que lo suscribieron.

CAPITULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. **CONSIDERACIONES:** Las siguientes son las consideraciones que llevan a los FIDEICOMITENTES, a llevar a cabo el presente contrato:

1.2.1 Que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE es actualmente propietario del 6.88% del INMUEBLE identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y una vez adquiera el 100%, lo transferirá al FIDEICOMISO dentro de ciento veinte (120) días contados a partir de la firma del presente CONTRATO.

1.2.2 **Que cada uno de los FIDEICOMITENTES celebra el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración, con el fin de constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE BELEN - FIDUBOGOTÁ, con la finalidad de radicar en cabeza de la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO,** la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, instruyendo de manera irrevocable con la firma del presente contrato a la FIDUCIARIA para que registre la cesión de los derechos fiduciarios de que es titular EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el **presente contrato a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una vez se acrediten las

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS señaladas en el numeral 5 de las **DEFINICIONES** del presente contrato.

1.2.3 Que es intención de la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** enajenar los derechos fiduciarios cuyo activo subyacente es el **INMUEBLE** sobre el cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** construirá un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen

1.2.4 Que una vez acreditadas las **CONDICIONES PARA DESARROLLO DEL PROYECTO** se modificará integralmente el presente contrato, para permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, para lo cual, se deberá modificar integralmente el presente contrato a un esquema de Fiducia Inmobiliaria, permitiendo para el efecto, **el desarrollo del proyecto.**

1.2.5 Que, en el evento en que no se acredite el cumplimiento de alguna de las **CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, LA FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES** en común y proindiviso a cada uno según su participación.

CAPITULO II
NATURALEZA DEL CONTRATO

2.1 NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTONOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CAPITULO III
DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTES

3.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizará

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente cada uno de los FIDEICOMITENTES declara bajo la gravedad del juramento que los **bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por cada uno de los FIDEICOMITENTES**, sus dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Cada uno de los FIDEICOMITENTES: (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

3.3. AUTORIZACIÓN: Cada uno de los FIDEICOMITENTES tiene la facultad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requiere ninguna consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y entender de cada uno de los FIDEICOMITENTES, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del FIDEICOMITENTE de ejecutar el contrato o (ii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de cada uno de los FIDEICOMITENTES no está pendiente ni existe en su contra amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, cada uno de los FIDEICOMITENTES declara que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

3.6. **IMPUESTOS: Cada uno de los FIDEICOMITENTES ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental.** No existen gravámenes tributarios contra los FIDEICOMITENTES, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de cada FIDEICOMITENTE. Así mismo, declara cada uno de los FIDEICOMITENTES que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil

LUIS ALEXANDER BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

realizo bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.7. Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza o esencia. Así las cosas, cada uno de los FIDEICOMITENTES, en razón al origen de la reclamación se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones previa aprobación de los FIDEICOMITENTES, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido al FIDEICOMITENTE.

3.8. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente contrato se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de LOS FIDEICOMITENTES, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de sociedades Anónimas y las decisiones deberán ser tomadas por unanimidad, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este contrato, por LOS FIDEICOMITENTES .

CAPÍTULO IV
OBJETO DEL CONTRATO

4.1. OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina FIDEICOMISO LOTE BELEN – FIDUBOGOTÁ, cuya finalidad es:

(i) Radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administrador del PATRIMONIO AUTÓNOMO, **la propiedad fiduciaria del INMUEBLE el cual será transferido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos del presente Contrato.**

(ii) **Entregar en comodato precario el INMUEBLE al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien INMUEBLE fideicomitido.**

(iii) Que la FIDUCIARIA por instrucción irrevocable del FIDEICOMITENTE APORTANTE, la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, registre la cesión de los derechos fiduciarios

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

y por ende su calidad de Fideicomitente y Beneficiario a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez acredites el cumplimiento de las CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS** señaladas en el numeral 5 correspondiente a las **"DEFINICIONES"** del presente contrato.

(iv) **Acreditadas las CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO se modificará integralmente el presente contrato, para permitir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO CUARENTA DE CHIA (E)

PARÁGRAFO PRIMERO Que, en el evento en que no se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, **LA FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES**, en común y proindiviso a cada uno según su participación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** declara y acepta que la **FIDUCIARIA** no contrae, ni asume ninguna obligación derivada del pago del INMUEBLE entre ellos acordado.

PARÁGRAFO TERCERO. En relación con el pago del precio del INMUEBLE, éste será cancelado directamente por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos indicados en el presente contrato, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por lo tanto, la obligación de pago del INMUEBLE no constituye un pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO CUARTO. De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con el pago del INMUEBLE fideicomitido, las mismas serán dirimidas por un tribunal convocado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelva dicha controversia. Este tribunal se nombrará y funcionará de acuerdo con lo dispuesto entre las partes. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre LOS FIDEICOMITENTES o alguno de los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, las cuales se resolverán bajo la cláusula de resolución de conflictos establecida en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO QUINTO: Cada uno de los FIDEICOMITENTES conoce y acepta que el presente contrato es un contrato de fiducia Mercantil de administración simple y no constituye un contrato de Fiducia de Garantía, ni un Contrato de Fiducia Inmobiliario. En tal sentido, si los FIDEICOMITENTES tienen la intención de desarrollar a futuro un proyecto inmobiliario sobre el INMUEBLE, deberá modificar integralmente el presente contrato para que su objeto lo permita.

DocuSign Envelope ID: 97FD0560-610C-4D54-B377-9C234EF54611

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

CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá el INMUEBLE identificado con el Folio de** Matrícula Inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, al FIDEICOMISO dentro de un término de ciento veinte días (120) calendarios contados a partir de la firma del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO: La transferencia del anterior bien INMUEBLE al PATRIMONIO AUTÓNOMO, efectuará como cuerpo cierto.

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por cada uno de los FIDEICOMITENTES, se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE BELEN - FIDUBOGOTÁ, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se entenderá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARAGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA entrega la tenencia a título de comodato el INMUEBLE descrito en la Cláusula 5.1., al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, quién lo recibirá a satisfacción. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en razón de la tenencia que ejercite sobre el INMUEBLE fideicomitido. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente Contrato.

5.3. **VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. El valor del bien INMUEBLE(S) que conformará el PATRIMONIO AUTÓNOMO es de CATORCE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($14.500.000.000,00).**

CAPITULO VI

DocuSign Envelope ID: 97FD0650-510C-4D54-B377-8C234EF54611

DE LAS PARTES

6.1. **FIDEICOMITENTES:** AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA

6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

CAPITULO VII
SANEAMIENTO

7.1. **SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** manifiesta que el bien que será transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiesta que se encuentran a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrán al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Igualmente declaran que entregará los bienes a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma el FIDEICOMITENTE APORTANTE responderán ante la FIDUCIARIA por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora cada uno de los FIDEICOMITENTES autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

7.2. **ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente FIDEICOMISO, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia del INMUEBLE, documentos estos que reposan en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.**

CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Son derechos de los FIDEICOMITENTES:**

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. **Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.**

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54E11

3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

8.2. **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES**: Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga, dependiendo de su calidad a:

1. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a transferir el **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 dentro del término indicado en el presente contrato, a título de fiducia mercantil a la **FIDUCIARÍA** como vocera del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. Presentar a la **FIDUCIARIA** la **ESCRITURA PÚBLICA** de transferencia del **INMUEBLE** mencionado en el numeral anterior, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del INMUEBLE, dentro de los ciento veinte días (120) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.
3. Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga a pagar en partes iguales los derechos notariales derivados de la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a pagarlos gastos de beneficencia y registro derivados de la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a acreditar a la **FIDUCIARIA** el pago por el valor del INMUEBLE en la medida en que sea cancelado, para que la FIDUCIARIA registre la cesión de derechos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
5. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del **INMUEBLE** transferido en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. Los **FIDEICOMITENTES** autorizan a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
6. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a recibir y conservar el **INMUEBLE** que se le entrega a título de comodato precario. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en razón de la tenencia que ejerzan sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.
7. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTONOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.
8. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a mantener el **INMUEBLE** fideicomitido a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el **INMUEBLE**, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia del **INMUEBLE** fideicomitido.

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

9. Los **FIDEICOMITENTES** a pagar el tributo de plusvalía del **INMUEBLE**, transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el caso en que dicho tributo se genere. Los **FIDEICOMITENTES** comunicarán a la FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo.
10. **Cada uno de los FIDEICOMITENTES, dependiendo del origen de la contingencia, se obliga a salir en defensa de la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, cada uno de los FIDEICOMITENTES se obliga de manera independiente, incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, previa aprobación del FIDEICOMITENTE responsable, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido al FIDEICOMITENTE.**
11. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujeto pasivo, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
12. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
13. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a realizar el pago de la comisión fiduciaria a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo décimo y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente contrato.
14. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito
15. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA.**
16. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

8.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**: Serán obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

1. Registrar automáticamente las cesiones de derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LAS CESIONES DE DERECHOS FIDUCIARIOS.**
2. Verificar que, en la modificación integral del contrato, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** tenga la calidad de **BENEFICIARIO DE GIRO**, en los términos del presente contrato. La modificación integral para el desarrollo del proyecto inmobiliario no requerirá aprobación de la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** siempre y cuando para ese momento el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sea el único fideicomitente. Si una vez registrada la cesión de los derechos fiduciarios al cumplimiento de las CONDICIONES PARA EL DESARROLLO del proyecto, la FIDEICOMITENTE APORTANTE continúa siendo fideicomitente, en la modificación integral tendrá la calidad de fideicomitente aportante de

LUIS ALEJANDRO PINZÓN MONTOYA
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

parte del **INMUEBLE** y **BENEFICIARIA DE GIRO CONTRACTUAL**, hasta que se hayan registrado la totalidad de las cesiones de los derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

3. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones conjuntas impartidas por los **FIDEICOMITENTES**.
4. Siempre y cuando se acrediten las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**, suscriba la escritura pública a través de la cual se constituya gravamen hipotecario a favor de la entidad financiera que para el efecto le instruya el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a fin de garantizar las obligaciones del crédito que le sea otorgado al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o al **FIDEICOMISO** para la ejecución del proyecto.
5. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato.
6. Entregar a la firma del presente contrato, a título de comodato, por documento privado, y por el término de vigencia del presente contrato, el **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1. del presente contrato al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien INMUEBLE fideicomitido.
7. Restituir el bien INMUEBLE fideicomitido a quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES, en relación con su aporte, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto.
8. Autorizar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para realizar el proceso de comercialización del proyecto inmobiliario que planea construir a través del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
9. Otorgar certificaciones al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para trámites requeridos ante los distintos entes, las cuales deberán ser revisadas y aprobadas por la **FIDUCIARIA**. No será responsabilidad y obligación de la **FIDUCIARIA** suscribir como titular las licencias urbanísticas y las demás que se requieran para desarrollar el proyecto, las cuales serán solicitadas de manera directa por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de lo previsto en el del Decreto 1469 de 2010.
10. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por alguno de los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione alguno de los FIDEICOMITENTES, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
12. Pedir instrucciones a los **FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta conjunta por parte de los **FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-8C234EF54611

14. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
15. **Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, la cual deberá ser presentada a cada uno de los FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si la FIDUCIARIA no **recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, ésta se entenderá aprobada. Podrá la FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
17. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de **medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.**

PARAGRAFO PRIMERO: Cada uno de las Partes se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no serán responsables por caso fortuito, fuerza mayor o el hecho de un tercero. La **FIDUCIARIA** no será responsable por la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES**, y los **FIDECOMITENTES** no serán responsables por la violación de deberes legales o contractuales por parte de la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir el bien INMUEBLE fideicomitido, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CAPITULO IX
COMODATO

9.1. COMODATO: LA FIDUCIARIA entregará con la firma del presente contrato al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el INMUEBLE y este ostentará la tenencia del mismo a título de comodato **precario en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho INMUEBLE deberá ser restituido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA, a lo cual se compromete de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cancelar a título de multa a LA FIDUCIARIA, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá respecto del INMUEBLE entregado en comodato,**

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** haya hecho para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitido. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los **INMUEBLE** que se presta por lo que renuncian a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del INMUEBLE prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARAGRAFO PRIMERO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil, pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la **FIDUCIARIA** solicite la restitución del bien en los términos señalados anteriormente, momento en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá restituir el bien.

PARAGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización previa de la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO X
COSTOS Y GASTOS

10.1. **COSTOS Y GASTOS**: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, será a cargo de alguno de los FIDEICOMITENTES. Cualquier costo o gasto que no sea de origen legal o la comisión establecida en la cláusula 10.2 del presente contrato, requerirá de la previa aprobación del FIDEICOMITENTE que lo tenga a cargo.

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTONOMO.**
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTONOMO** con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud conjunta de los **FIDEICOMITENTES**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

8. **Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.**
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
10. **Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.**

PARAGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

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

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE** responsable del pago, a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian los **FIDEICOMITENTES.**

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

1. **Por la administración del FIDEICOMISO**, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA.**
2. Una comisión de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada Otrosí, solicitado por los **FIDEICOMITENTES**, que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
3. Una comisión de un (1) salario mínimo mensual legal vigente durante la liquidación que no **excederá de un (1) mes.**

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien la pagará a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días calendario, siguientes a la presentación de la factura durante la vigencia del presente contrato, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

JUAN ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por comisión, a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, el cual desde ya renuncia el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

CAPITULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1 DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será hasta de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento, el cual se entenderá prorrogado por las partes, si alguna no manifiesta su intención de darlo por terminado dentro de las diez (10) días hábiles anteriores al vencimiento.

11.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el numeral sexto (6°) y once (11°) del mismo.
2. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Por la no transferencia del bien inmueble descrito en el numeral 5.1 del presente contrato dentro del término establecido en el presente contrato.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 15.1. del presente contrato, siempre y cuando se haya requerido al **FIDEICOMITENTES a que cumpliera.**
   - **Cuando se incumpla por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.**
   - **Por inclusión de los FIDEICOMITENTES en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.**

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que los FIDEICOMITENTES quieran dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, los FIDEICOMITENTES deberá **pagar a título de indemnización a la FIDUCIARIA, el valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA**.

11.3. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, mientras existan obligaciones a cargo del fideicomiso.

DocuSign Envelope ID: 97FD0650-510C-4D54-B377-9C234EF54611

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

CAPITULO XII
LIQUIDACIÓN

12.1. **LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO**: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación **del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 11.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a dicha entrega, o cinco (5) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el **FIDEICOMITENTE** que lo tenga a cargo, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por cada uno de los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de alguno de los **FIDEICOMITENTES** alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARAGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACION DE LOS FIDEICOMITENTES: En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación de alguno o ambos **FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirles el bien INMUEBLE existente en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, cada uno de los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente contrato le otorga un poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA, para que suscriba la escritura pública de restitución del bien INMUEBLE fideicomitido, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permita sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a alguno o ambos **FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARAGRAFO QUINTO: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar a la **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el folio de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución del inmueble que haya sido transferido al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Mientras que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no haya cumplido ésta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

CAPITULO XIII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Fiduciaria Bogotá

13.1 **NOTIFICACIONES**: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. **LOS FIDEICOMITENTES**:

Dirección: Calle 113 No 7 – 80 Piso 18 Torre AR
Teléfono: 6462333 ext 247
Correo: proyectos@arconstrucciones.com
Ciudad: Bogotá

2. **La FIDUCIARIA**:

Dirección: Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3
Teléfono: 3485400
Fax: 3485400
Ciudad: Bogotá D.C.

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

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

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

CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

14.1. Cada uno de los **FIDEICOMITENTES**, o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE**, autoriza a la **FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la **información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el** cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, cada uno de los **FIDEICOMITENTES** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de las centrales de información, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, cada uno de los FIDEICOMITENTES, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la **consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.**

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

15.1 Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPITULO XVI
VALOR DEL CONTRATO

16.1. **VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la **FIDUCIARIA.**

CAPITULO XVII
CESIÓN

17.1. **CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción conjunta de los **FIDEICOMITENTES**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

En el evento que sean los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los **siguientes requisitos:**

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, sanción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige el PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los **bienes que lo integran**.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

18.1. **REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA.**

CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de **Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.**

CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

20.1. **ARREGLO DIRECTO:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERES

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

CAPÍTULO XXII
GESTION DE RIESGOS

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

22.1. GESTION DE RIESGOS: La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha **identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio.** De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPITULO XXIII
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

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

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

CAPITULO XXIV
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

24.1 **PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en (2) ejemplares al dieciocho (18) de mayo de 2021.

LOS FIDEICOMITENTES

MARÍA FÁTIMA BEGOÑA GUARRA
C.C. CE 327592

DocuSigned by:
Daniel Giraldo Caceres

DANIEL GIRALDO CACERES
Representante Legal
AR CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT. No. 830.135.400-4
Cartige Nit: 900.376.880-6

LA FIDUCIARIA

JULIÁN GARCÍA SUAREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró: VBR

DocuSign Envelope ID: 97FD0550-510C-4D54-B377-9C234EF54611

NOTARÍA SEGUNDA
DE CHÍA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el despacho de la Notaría Segunda de Chía, se presentó: **MARIA FATIMA BEGONIA OLARTE BORDA** quien se identificó con C.E. No. 327572 y dijo que reconoce el anterior documento como suyo y que la firma es de su puño y letra. Igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se estampa.

EL COMPARECIENTE

Chía Cundinamarca, 18/03/2025 16:26:07

LUIS ALEXANDER ARIAS
NOTARIO(A) SEGUNDO DE CHÍA C/MO.

Auxiliar: ADENIDA

DocuSign Envelope ID: C1F66EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)

Entre los suscritos, a saber, por una parte:

i. **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 de 15 de enero de 1992, quien en el presente documento actúa a través quien en el presente documento actúa a través de su Representante Legal **LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 79.593.897, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**;

y por la otra,

ii. **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Publica 4993 del 26 de agosto de 2010 de la Notaria 24 de Bogotá Inscrita el 28 de agosto de 2010 bajo el número 01409669 del libro IX, identificada con NIT No. 900.378.893-8, representada legalmente por DANIEL GIRALDO CÁCERES, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.152.188, actuando en calidad de Representante Legal y Gerente General todo lo cual consta en el certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR;**

iii. **MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Extranjería No. 327572 y DNI Nº 14.573.956 de España, domiciliada en Bogotá D.C. quien obra en nombre y representación propia, quien se denomina **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y en conjunto con AR CONSTRUCCIONES S.A.S., **LOS FIDEICOMITENTES;**

Quienes hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos por medio del presente documento, una MODIFICACIÓN INTEGRAL al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "CONTRATO"), el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

PRIMERA. - Que mediante documento privado de fecha 18 de mayo de 2021, los FIDEICOMITENTES y Fiduciaria Bogotá S.A. celebraron un contrato de fiducia mercantil de Administración (en adelante CONTRATO FIDUCIARIO) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTÁ, modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 06 de septiembre de 2021.

SEGUNDA: Que mediante Escritura Pública No. 1346 de fecha 19 mayo de 2021 de la Notaria Segunda de Chía, se transfirió por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTÁ el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y sobre el cual el FIDEICOMITENTE

Grupo Bancolombia Capital

DESARROLLADOR proyecta el desarrollo de un proyecto inmobiliario de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – VIS.

TERCERA. - Que mediante Escritura Pública No. 1733 de fecha 27 de diciembre de 2021 de la Notaría veinticuatro del círculo de Bogotá, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por instrucción de los FIDEICOMITENTES cedió a favor de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA la posición contractual de FIDUCIARIA en el CONTRATO FIDUCIARIO, y en virtud dicha cesión se modificó el nombre del FIDEICOMISO siendo ahora FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740), quien actualmente es la titular del derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

CUARTA. – Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantará bajo su propia cuenta, riesgo y responsabilidad un proyecto inmobiliario ubicado en la Carrera 113 # 20 B – 15, de la Ciudad de Bogotá, localidad Fontibón, denominado "TORRES DE FONTIBÓN", en adelante el PROYECTO, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

QUINTA. - Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante documento privado de fecha 19 de noviembre de 2021 suscribió con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la administración de los recursos de los optantes interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO, cuya finalidad es recaudar y administrar los recursos de los optantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias dentro del PROYECTO, mientras se cumplen las Condiciones para la entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato, y, éstos sean entregados al FIDEICOMISO que por este documento se constituye y destinados al desarrollo del PROYECTO.

SEXTA. - Por medio de la suscripción del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye irrevocablemente a la Fiduciaria para que una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos del proyecto que se establezcan en el CONTRATO DE PREVENTAS que suscribió éste con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, los recursos sean trasladados al FIDEICOMISO que por el presente contrato se modifica y, no sean entregados directamente a Él.

SÉPTIMA. - Que, para financiar la construcción del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR gestionará el crédito que requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.

OCTAVA. - Que para el desarrollo del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá las actividades de CONSTRUCTOR, GERENTE, y PROMOTOR, como una obligación de hacer, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato.

NOVENA. - Que, para adelantar el PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiere contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la FIDUCIARIA como vocera del mismo reciba la totalidad de los RECURSOS dinerarios que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR destine para tal fin, y realice los PAGOS que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato. Para dicho objetivo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitó los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue aceptada por los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA. – Que entre LOS FIDEICOMITENTES se estableció que el precio por el aporte del lote a EL FIDEICOMISO a favor de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE será únicamente la suma de CATORCE

Grupo Bancolombia Capital

MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($14.500.000.000.oo M/CTE) más el NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (9.75%) del valor de las ventas, el cual se encuentra incluido en el valor mínimo garantizado de **VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000.000 M/CTE)**, los cuales serán cancelados en la forma descrita en el presente contrato. Es claro para las partes que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumieron o asumen obligaciones en relación con las negociaciones adelantadas entre los FIDEICOMITENTES y sólo atenderá los pagos con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y de conformidad con lo aquí indicado.

DÉCIMA PRIMERA. - Que por lo anterior, los FIDEICOMITENTES acuerdan con la FIDUCIARIA la modificación del contrato con el fin de transformarlo a un un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual se ajusta a las nuevas condiciones del negocio jurídico.

Las PARTES han acordado celebrar el presente CONTRATO, el cual se regirá por las cláusulas que se relacionan a continuación:

CLÁUSULAS

CAPITULO I
DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO

PRIMERA: DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran el FIDEICOMISO, dentro de los que se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del PROYECTO o sean el producto del desarrollo del PROYECTO o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del FIDEICOMISO.

2. **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN:** Es el documento que será expedido por el Supervisor Técnico, en el cual se certifique que el Proyecto se ejecutó de conformidad con los planos, diseños, especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción. Dicha certificación se expide para dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 1.796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.

3. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, con las cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR celebre los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, las cuales serán transferidas a los COMPRADORES cuando cumplan las obligaciones dinerarias acordadas en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA y se reciba la correspondiente instrucción por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

   Los COMPRADORES no participarán en las decisiones ni directrices de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, pues sus derechos se circunscriben a los consagrados en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, así como en el presente contrato de fiducia.

4. **CONTRATO DE PREVENTAS:** Es el contrato de preventas que suscribió EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la FIDUCIARIA para la administración de los recursos provenientes de

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

las preventas del PROYECTO, hasta que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las condiciones, momento en el cual, los recursos serán trasladados al FIDEICOMISO que se constituye por el presente contrato.

5. **CONSTRUCTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tendrá derecho a recibir los remanentes que quedaren en el FIDEICOMISO y la utilidad del proyecto, después de culminado el mismo, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el FIDEICOMISO, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en el evento de adquirirse y quien adelantará la construcción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá delegar o contratar con un tercero dicha gestión bajo su responsabilidad, para lo cual no requerirá visto bueno de los COMPRADORES ni del FIDEICOMITENTE APORTANTE; sin perjuicio de lo anterior el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cumplir con las obligaciones establecidas en este contrato.

6. **CRÉDITO:** Es la obligación crediticia adquirida por EL FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO con la ENTIDAD FINANCIERA, la cual será desembolsada al FIDEICOMISO o a quien la FIDUCIARIA como vocera del mismo señale por escrito, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

7. **DESTINATARIO DE PAGOS:** Es el FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien una vez ceda el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostente en el presente FIDEICOMISO a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, recibirá únicamente como contraprestación por el aporte del lote, lo equivalente al nueve punto setenta y cinco (9,75%) de las ventas netas del PROYECTO. Para efectos de claridad los FIDEICOMITENTES de manera expresa e irrevocable acuerdan que la contraprestación por el aporte del lote excluye la utilidad del PROYECTO.

8. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad que otorgue el CRÉDITO al FIDEICOMISO.

9. **FASE DE ADMINISTRACIÓN:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato, y termina cuando se acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS, o se venza el plazo para dicho propósito.

10. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa durante la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, que se inicia al momento en que se acredite el cumplimiento de las condiciones definidas en el CONTRATO DE PREVENTAS y se suscriba el Acta de inicio de obra y se extenderá hasta la transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO la cual tendrá una duración aproximada de ochenta (80) meses desde el inicio de la construcción del proyecto. En todo caso el plazo de entrega de cada UNIDAD INMOBILIARIA a cada COMPRADOR será la que se indique en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA.

11. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740), el cual se identifica tributariamente con el NIT. No. 830.054.539-0 y actuará con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerza la FIDUCIARIA.

12. **GERENTE:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la gerencia del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Será, además, el responsable de impartir todas las instrucciones que se requieran a la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO; con facultades para instruir en este FIDEICOMISO y tomar decisiones frente al PROYECTO.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

13. **INMUEBLE**: Hace referencia al inmueble fideicomitido e identificado con la matrícula inmobiliaria no. 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, el cual es propiedad del presente FIDEICOMISO.

    En el momento que se requiera realizar la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a quien indiquen LOS FIDEICOMITENTES, comparecerá el FIDEICOMISO, en conjunto con LOS FIDEICOMITENTES, a perfeccionar la respectiva transferencia.

14. **MÍNIMO GARANTIZADO**: Corresponde al monto mínimo que el FIDEICOMITENTE APORTANTE recibirá por el aporte del lote a EL FIDEICOMISO, de conformidad con las negociaciones adelantadas directamente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual se determina en la suma de VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000.000 M/CTE), conforme a lo descrito en la cláusula novena del presente contrato. Es claro para las PARTES que, dichos pagos se realizarán por el FIDEICOMIENTE DESARROLLADOR y/o por el FIDEICOMISO con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de estos conforme a la prelación de pagos aquí establecida, por lo tanto, ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso serán responsables por la insuficiencia de recursos.

15. **PAGOS:** Son los pagos que la FIDUCIARIA realiza como vocera del FIDEICOMISO y exclusivamente con cargo a los RECURSOS del mismo, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

16. **PROMESAS DE COMPRAVENTA**: Son los contratos que celebran EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los COMPRADORES interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS, respecto de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO, de los cuales ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son parte.

17. **PROMOTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la promoción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Quien podrá delegar o contratar con un tercero dicha gestión bajo su responsabilidad, para lo cual no requerirá visto bueno de los COMPRADORES ni del FIDEICOMITENTE APORTANTE; sin perjuicio de lo anterior el PROMOTOR deberá cumplir con las obligaciones establecidas en este contrato.

18. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto denominado "TORRES DE FONTIBÓN" cuya construcción se destinará a vivienda de interés social- VIS- junto con sus respectivas zonas comunes el cual estará compuesto por MIL CIENTO VEINTE (1120) unidades inmobiliarias distribuidas en dos Etapas Constructivas cada una de ellas compuesta por quinientas sesenta (560) unidades inmobiliarias. El desarrollo urbanístico será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el INMUEBLE, bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control, en un término estimado de ochenta (80) meses desde el inicio de la construcción del proyecto.

    El Proyecto será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por cuenta, riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, dirección, planeación y control, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes, en el INMUEBLE, por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de los COMPRADORES ni EL FIDEICOMITENTE APORTANTE por cambios que implemente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de entre otras cosas sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente los Fideicomitentes determinen efectuar al Proyecto.

Esta salvedad deberá quedar establecida en los contratos de promesa de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los COMPRADORES, razón por la cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga con la suscripción del presente contrato a incluir este párrafo en los contratos que suscriba con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias dentro del proyecto.

19. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO provenientes de los siguientes conceptos: a) Preventas del PROYECTO; b) Los derivados del CRÉDITO; c) Aportes de LOS FIDEICOMITENTES; d) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y e) los rendimientos que generen los RECURSOS.

20. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes inmuebles resultantes del PROYECTO, los cuales harán parte del FIDEICOMISO una vez sometido el INMUEBLE al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria.

21. **UTILIDADES DEL PROYECTO:** Corresponde al valor resultante de las Ventas del Proyecto menos los costos y gastos del Proyecto.

22. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a que LA FIDUCIARIA le certifique el cien por ciento (100%) de la totalidad de las utilidades que se obtengan del desarrollo del PROYECTO, por lo tanto, en la certificación de utilidades que expida EL FIDEICOMISO será beneficiario única y exclusivamente El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

23. **VENTAS DEL PROYECTO:** Corresponden a las sumas recibidas por EL FIDEICOMISO entregadas por parte de los COMPRADORES por la venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.

SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIO. Son partes del presente contrato las siguientes:

- **La FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Lo es la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
- **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Lo es la señora MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La participación de los FIDEICOMITENTES en el fideicomiso se registrará de acuerdo con los aportes que cada uno realice. Para todos los efectos, incluyendo los fiscales y tributarios será beneficiario LOS FIDEICOMITENTES de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO. Las utilidades del proyecto si las hay serán entregadas en su totalidad al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE APORTANTE solo será DESTINATARIO DE PAGOS como contraprestación por el aporte del INMUEBLE, de acuerdo con lo definido en la Cláusula Novena del presente contrato y en ningún caso será beneficiario de las utilidades del proyecto ni responsable de perdidas o disminuciones del patrimonio autónomo.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF006FCA10

Grupo Bancolombia Capital

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD- El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO que a su vez tiene como objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "TORRES DE FONTIBÓN". En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:

1. En la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS, con el fin de determinar si es viable continuar con la FASE DE CONSTRUCCIÓN, o en el evento en que no se cumplan las condiciones referidas, se procederá con la terminación del presente contrato y la restitución del INMUEBLE a favor de los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación en derechos fiduciarios, conforme con la instrucción que para el efecto remitan los FIDEICOMITENTES.

2. En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se adelantarán las siguientes actividades: a) Mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE; b) Recibir, administrar e invertir los RECURSOS; c) Efectuar los PAGOS para el desarrollo del PROYECTO y/o transferir los RECURSOS a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que este los realice directamente, según sea el caso y conforme su instrucción; d) Registrar las obras ejecutadas del PROYECTO cuando a ello haya lugar; e) Ostentar la calidad de titular del crédito constructor aprobado por la ENTIDAD FINANCIERA, para el desarrollo del proyecto; así como recibir los recursos derivados del crédito y suscribir los títulos valores mediante los cuales se instrumenten las obligaciones; f) Otorgar garantías reales y suscribir la hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el INMUEBLE a favor de la ENTIDAD FINANCIERA para garantizar el pago del CRÉDITO que se otorgue para el desarrollo del proyecto inmobiliario, g transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a terceros previa instrucción escrita de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, y tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS y se realicen los PAGOS que requieran efectuar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO.

CAPITULO II
BIENES E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte de LOS FIDEICOMITENTES y la transferencia que hacen de los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)", y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA.

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes activos:

1. Los RECURSOS.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

2. El INMUEBLE.

3. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

Los activos se transferirán al FIDEICOMISO en la medida en que sea necesario y requerido por LOS FIDEICOMITENTES, y su registro y valoración se hará de conformidad con normas vigentes aplicables según la naturaleza del activo.

QUINTA: TRANSFERENCIA DE BIENES FIDEICOMITIDOS. La transferencia de los siguientes BIENES FIDEICOMITIDOS al FIDEICOMISO se realizará así:

1. **TRANSFERENCIA DE RECURSOS:** Los RECURSOS serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informe la FIDUCIARIA.

2. **TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE:** El INMUEBLE fue transferido así:

   - En primer lugar y mediante Escritura Pública número 1346 del 19 de mayo de 2021 otorgada en la Notaria 2ª de Chía, se transfirió por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE a título de aporte en fiducia mercantil, al FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTÁ el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – VIS y,

   - Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 1733 de fecha 27 de diciembre de 2021 de la Notaría veinticuatro del círculo de Bogotá, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por instrucción de los FIDEICOMITENTES cedió a favor de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA la posición contractual de FIDUCIARIA en el CONTRATO FIDUCIARIO, y en virtud dicha cesión se modificó el nombre del FIDEICOMISO siendo ahora FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740) cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

   SANEAMIENTO: LOS FIDEICOMITENTES declaran que el INMUEBLE se encuentra libre de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos por escritura pública y limitaciones de dominio o limitaciones de comercialización de cualquier índole, a paz y salvo por todo concepto y en especial de tasas, contribuciones, impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y demás conceptos asociados al mismo causados hasta la fecha. Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente otrosí, declaran que responderá por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes del INMUEBLE o de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.

   Así mismo, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato se obligan al saneamiento del INMUEBLE, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al FIDEICOMISO cuya vocera es la FIDUCIARIA sino también frente a terceros, para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia a realizar dicha manifestación. En caso de el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca a suscribir la correspondiente escritura con la finalidad citada, autoriza a la FIDUCIARIA para que realice la mencionada declaración, para lo cual con la firma del presente contrato otorga un mandato con representación para tal fin, el cual es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción de este documento.

   LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que el INMUEBLE nunca ha sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo, saldrá siempre en defensa de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

tales conductas. Lo anterior porque al momento de adquirir el INMUEBLE, fueron aplicadas las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que los mismos no se encontraran en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado de él su propietario o poseedor, o abandonado a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Cuando EL INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS sean enajenados por parte del FIDEICOMISO, se entenderá que la mencionada transferencia se perfecciona para todos los efectos, incluidos los contables y tributarios, en la fecha de suscripción de la respectiva escritura pública por parte de todos sus intervinientes. Dado lo anterior, sólo hasta ese momento la FIDUCIARIA procederá a realizar el registro que corresponda sobre dicha enajenación.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer en las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS para efectos de (i) ratificar que mediante dichas escrituras públicas se está dando cumplimiento a las PROMESAS DE COMPRAVENTA que han celebrado con los COMPRADORES y de (ii) declarar que mantendrá indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de las mencionadas PROMESAS DE COMPRAVENTA o de las obligaciones que puedan surgir en virtud del respectivo contrato fiduciario, así como por todas aquellas actuaciones y/o reclamaciones procesales o extraprocesales que se adelanten en contra de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y por el saneamiento de las mismas.

El FIDEICOMISO no asumirá compromisos obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las PROMESAS DE COMPRAVENTA o de las restituciones fiduciarias que se suscriban con los COMPRADORES, los cuales quedan a cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, obligándose este último a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia del INMUEBLE o de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

CAPITULO III.
FASE DE ADMINISTRACIÓN

SEXTA: DESARROLLO DE LA FASE DE ADMINISTRACIÓN. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a acreditar y cumplir ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMISO administrará el INMUEBLE y se verificará que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS del PROYECTO, todo con el fin de dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

En el evento en que se venza el plazo establecido en los CONTRATOS DE PREVENTAS y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no haya acreditado el cumplimiento de las condiciones establecidas en los mismos, se procederá con la terminación del presente contrato de forma automática y sin que se requiera ningún requisito adicional al acaecimiento del plazo, evento en el cual la FIDUCIARIA podrá proceder con la restitución del INMUEBLE a favor de los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación.

En todo caso, si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento de las condiciones establecidas en alguno de los CONTRATOS DE PREVENTAS, se podrá iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO respecto del CONTRATO DE PREVENTAS del cual se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones y EL INMUEBLE estará destinado irrevocablemente al desarrollo del proyecto.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

CAPITULO IV
FASE DE CONSTRUCCIÓN

OCTAVA: FASE DE CONSTRUCCIÓN – DESARROLLO DEL PROYECTO: Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, la cual estará vigente desde la terminación de la FASE DE ADMINISTRACIÓN y se extenderá hasta la transferencia de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, la cual tendrá una duración aproximada de ochenta (80) meses desde el inicio de la construcción del proyecto. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente la entrega y transferencia a los COMPRADORES de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS será de acuerdo con el tiempo establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA que se suscriba con cada uno de los COMPRADORES. En esta fase se continuará con la administración de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales se destinarán al desarrollo del PROYECTO en los términos del presente contrato. Una vez culminado el desarrollo del PROYECTO, y/o de cada una de sus etapas constructivas, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, procederá con la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo con las instrucciones que por escrito le imparta.

Para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar la información requerida por la FIDUCIARIA para llevar a cabo la ejecución del PROYECTO conforme lo exige la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPITULO V
ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO Y RENDICIÓN DE CUENTAS

NOVENA: INSTRUCCIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. Para la administración del FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES expresa e irrevocablemente imparten a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones y autorizaciones:

1. **ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** Autorizan a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, los cuales podrán ser invertidos junto con sus rendimientos, en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición de LOS FIDEICOMITENTES y COMPRADORES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com).

   Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

2. **PAGOS:** Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:

   a. La FIDUCIARIA realizará los PAGOS para el desarrollo del PROYECTO y/o transferirá los RECURSOS a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que este los realice directamente, según sea el caso y conforme instruya por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual deberá diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA.

   b. La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura o soporte que corresponda de manera virtual, solo si aplica, (conservando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales que establezcan las

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

normas legales y que corresponden a los PAGOS) El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR verificará bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

c. La instrucción para el PAGO debe recibirse por la FIDUCIARIA con una antelación no menor a tres (3) días hábiles respecto de la fecha en que deba efectuarse el PAGO. Si no se recibe con dicha antelación, la FIDUCIARIA queda exonerada de toda responsabilidad por el PAGO respecto del cual se presentó tal circunstancia.

d. Las instrucciones de PAGO deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la FIDUCIARIA y deberá indicar como mínimo lo siguiente:

- Nombre o razón social del destinatario del PAGO
- Número de identificación del destinatario del PAGO
- Concepto y cuantía del PAGO
- Fecha de realización del PAGO

e. Los PAGOS se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la FIDUCIARIA.

f. La FIDUCIARIA efectuará las deducciones fiscales y declaraciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.

g. En el evento que los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO no fueren suficientes para atender los PAGOS, la FIDUCIARIA notificará de este hecho al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que este, cubra la diferencia dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. Si transcurrido esos quince (15) días hábiles EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no consigna el faltante, la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar el correspondiente PAGO, sin que por ello se genere responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado expresa e irrevocablemente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato. La insuficiencia de RECURSOS no generará ninguna responsabilidad a la FIDUCIARIA, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el FIDEICOMISO no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de RECURSOS.

3. **CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y PAGOS A FAVOR DEL DESTINATARIO DE PAGOS:** Entre el FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se acordó que EL INMUEBLE aportado sobre el cual se desarrollará por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el proyecto inmobiliario, fue enajenado por el primero a favor del FIDEICOMISO por la suma de **CATORCE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($14.500.000.000-OO M/CTE)** más el **NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (9.75%) del valor de las ventas**, , el cual se encuentra incluido en el valor mínimo garantizado de **VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000.000 M/CTE)**, valor que será pagado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente y mediante el presente FIDEICOMISO.

Para efectos de claridad los FIDEICOMITENTES de manera expresa e irrevocablemente acuerdan que la contraprestación por el aporte del lote excluye la utilidad del proyecto, y será realizado en los siguientes términos:

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

a. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara de manera expresa que, a la fecha de suscripción del presente contrato, ha recibido a satisfacción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la suma de **DIEZ MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($10.440.000.000,00 M/CTE)** y, por lo tanto, LA FIDUCIARIA registró para el presente FIDEICOMISO el **TREINTA Y SEIS** por ciento **(36%)** de derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

b. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la suscripción del presente documento a LA FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO registre de manera automática e irrevocable, la cesión de los derechos fiduciarios que ostente en el FIDEICOMISO (que a la fecha del presente Otrosí corresponden al 64% **SESENTA Y CUATRO** por ciento) a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los porcentajes y términos aquí indicados; una vez registrado el 100% de los derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMITENTE APORTANTE ostentará única y exclusivamente la calidad de destinatario de los pagos establecidos a continuación.

c. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar automáticamente la cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del pago realizado el 24 de junio de 2022, por la suma de **CUATRO MIL SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($4.060.000.000.oo M/CTE)**, valor que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara recibido a satisfacción.

   Para el registro de la cesión indicada se requiere que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR remita a la FIDUCIARIA lo siguiente:

   - Una certificación firmada por el representante legal y revisor fiscal en la cual manifieste haber realizado el pago respectivo a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos establecido en el literal b.

   - El comprobante de la transferencia realizada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos establecido en el literal b.

   - Una vez se encuentre efectuada la cesión descrita en el presente literal b, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ostentará el CINCUENTA por ciento (50%) de derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO.

d. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, una vez se encuentren acreditadas las condiciones del CONTRATO DE PREVENTAS y sin requerimientos adicionales, realice el registro de una nueva cesión, de forma automática e irrevocable y a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del cincuenta por ciento (50%) restante de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO que detenta el FIDEICOMITENTE APORTANTE, momento en el cual el FIDEICOMITENTE APORTANTE dejará de ostentar tal calidad de FIDEICOMITENTE convirtiéndose en un DESTINATARIO DE PAGOS.

i. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO y sin requerimientos adicionales a lo establecido aquí, realice el pago de lo equivalente al nueve

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

punto setenta y cinco (9.75%) del valor de las ventas netas del Proyecto a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGO, respetando siempre la prelación de pagos, previa notificación al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pagos que se empezarán a realizar de forma mensual, una vez se inicie la escrituración de las unidades inmobiliarias del PROYECTO y se haya recibido el 100% del precio de la respectiva unidad inmobiliaria.

En todo caso, LA FIDUCIARIA notificará a El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la suma a cancelar al DESTINATARIO DE PAGOS quien tendrá la facultad de verificar y objetar el monto. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá respetar la prelación de pagos, y efectuará el giro a la cuenta bancaria cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGOS, la cual deberá ser informada a LA FIDUCIARIA mediante instrucción firmada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGOS y remitida en un plazo no menor a treinta (30) días de antelación al inicio de la fase de escrituración.

Dicho pago se realizará siempre y cuando el flujo de caja del proyecto lo permita y existan recursos en el FIDEICOMISO. En el evento de no existir recursos suficientes en el FIDEICOMISO para realizar el pago, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a realizar el pago directamente a la cuenta bancaria cuyo titular es el FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGOS.

En concordancia, con lo descrito en la consideración décima del presente contrato y una vez finalizada la escrituración de la totalidad de unidades inmobiliarias que integran el PROYECTO, LA FIDUCIARIA verificará el valor pagado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMISO a El FIDEICOMITENTE APORTANTE; si dicho valor es inferior al monto mínimo garantizado, es decir, la suma de VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000.000 M/CTE), requerirá a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que a favor de El FIDEICOMITENTE APORTANTE realice el pago de la diferencia dentro del mes siguiente a la fecha en que haya sido notificado

El FIDEICOMITENTE APORTANTE con la suscripción del presente otrosí conoce y acepta que las condiciones que consolidan a favor de ella, el derecho a percibir las sumas de dinero por concepto de aporte del lote donde se desarrollara el proyecto inmobiliario, indicadas en el presente numeral son:

1. Que el proceso constructivo propio del PROYECTO sea ejecutado dentro del marco de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en consecuencia, el mismo culmine exitosamente, en términos de posibilitar la transferencia de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Compradores.

2. Que, como consecuencia de la terminación de Las Unidades Inmobiliarias, se suscriban los instrumentos públicos a través de los cuales se transfieran estas a favor de los Compradores y se haya aprobado por parte de la Fiduciaria la escrituración de las unidades inmobiliarias respectivas.

3. Que no obstante haberse acreditado las anteriores condiciones, el flujo de caja del FIDEICOMISO acredite la liquidez disponible para realizar el pago a favor de las personas naturales.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA realizará las retenciones que de conformidad con la normatividad se deban practicar en cada pago que se realicen a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF009FCA10

Grupo Bancolombia Capital

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que, al momento de efectuar los giros estipulados en la presente Clausula, los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO sean insuficientes para atender dicho pago, la FIDUCIARIA solicitará a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el aporte de los RECURSOS necesarios para tal propósito, quien con la suscripción del presente contrato se obliga a suministrarlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera. Estos recursos serán entregados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la Fiduciaria para que se pague en la forma estipulada en el presente documento. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR exonera a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de toda responsabilidad por dicho giro, todo lo cual es aceptado por las partes con la suscripción del presente documento.

PARÁGRAFO TERCERO: El valor de los PAGOS que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del DESTINATARIO DE PAGOS serán responsabilidad exclusiva del mismo.

PARÁGRAFO CUARTO: LA FIDUCIARIA no releva al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ni al FIDEICOMISO, de las obligaciones que haya podido contraer con el DESTINATARIO DE PAGOS, pues las negociaciones del INMUEBLE fueron adelantas directamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR independiente de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR continuará con la obligación de pagar el precio hasta su cancelación total. EL FIDEICOMISO estará obligado a realizar los pagos a favor del DESTINATARIO DE PAGOS con cargo a los recursos de éste, siempre y cuando los mismos sean suficientes para atender los pagos conforme al Parágrafo Segundo.

PARÁGRAFO QUINTO: Cada uno de los FIDEICOMITENTES es responsable de los efectos contables, tributarios y fiscales que se generen con ocasión de cumplimiento del presente contrato, así las cosas, cada FIDEICOMITENTE declara indemne al otro FIDEICOMITENTE.

4. AUMENTO DEL VALOR DEL LOTE: Que, para efectos de realizar los pagos establecidos como contraprestación por el aporte del lote, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que junto con el registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, incremente contablemente el valor del lote en la suma de VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000.000 M/CtE), en consideración al valor mínimo garantizado.

5. PRELACIÓN DE PAGOS: Para la realización de PAGOS se tendrá en cuenta la siguiente prelación:

   a. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.

   b. Comisión Fiduciaria.

   c. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.

   d. Créditos con la ENTIDAD FINANCIERA.

   e. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

   f. El pago a favor del DESTINATARIO DE PAGOS conforme a lo establecido en el numeral 3 de la Cláusula Novena.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

g. Utilidades a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con el presente contrato y después de haber atendido el CRÉDITO con la ENTIDAD FINANCIERA en su totalidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes no podrán modificar la prelación de pagos definida en el presente Cláusula, en especial en lo que se refiere al literal f) de la misma, sin la autorización escrita del DESTINATARIO DE PAGOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos, las partes declaran que conocen y aceptan que la entrega de utilidades a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se realizará una vez se hayan atendido todos los costos y gastos del PROYECTO, así como los pagos a favor del DESTINATARIO DE PAGOS, si las hay, con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO y siempre que haya RECURSOS disponibles.

6. **TRÁMITES PARA EL PROYECTO:** La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE:

a. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA que le indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya por escrito.

b. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO.

c. Realizar los registros de las mejoras en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.

d. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

e. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.

PARÁGRAFO. - SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR comparecerá a suscribir las correspondientes escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a efectos de ratificar las obligaciones que en virtud del presente contrato le correspondan, dentro de las cuales estará al saneamiento de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley. En caso de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca a suscribir las correspondientes escrituras públicas con la finalidad citada, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en nombre de Él realice la mencionada declaración.

7. **ESCRITURACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:** El FIDEICOMISO le otorgará un poder especial, amplio y suficiente a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que éste suscriba las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES en nombre y por cuenta del FIDEICOMISO en su calidad de titular jurídico de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en su propio nombre y representación, siendo claro que

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

las obligaciones derivadas del saneamiento y estabilidad de la obra, se encuentran en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Así mismo las partes acuerdan que para efectos de la suscripción de las escrituras a través de las cuales se transfiera el derecho de dominio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, deberá agotarse el procedimiento señalado en el manual operativo que será entregado al inicio de la fase de escrituración y deberá utilizarse el modelo de minuta que para el efecto apruebe la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, so pena de que se entienda que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR extralimitó las facultades otorgadas dentro del poder especial, amplio y suficiente que le otorgue el FIDEICOMISO para este propósito y por ende se vea obligado a responder ante la FIDUCIARIA, los COMPRADORES, FIDEICOMITENTE APORTANTE y ante terceros por cualquier reclamación asociada a este concepto, conforme lo establecido en la ley.

El referido poder especial, amplio y suficiente será otorgado exclusivamente por el FIDEICOMISO para la escrituración de la primera etapa del PROYECTO, pudiendo ser extendido a las restantes etapas, a discreción de la FIDUCIARIA; incluso este mandato podrá ser revocado en cualquier momento por la FIDUCIARIA, a discreción de esta última.

DÉCIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS. La FIDUCIARIA remitirá a LOS FIDEICOMITENTES y a la ENTIDAD FINANCIERA una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral y ajustada a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada a la FIDUCIARIA.

En caso de un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, LOS FIDEICOMITENTES deberán informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que, si no se produce dicho aviso, la FIDUCIARIA cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.

CAPITULO VI
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Además de las previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio, la FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones de LOS FIDEICOMITENTES en el marco del presente contrato:

1. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.

2. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN verificar el cumplimiento de las condiciones del CONTRATO DE PREVENTAS para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato.

3. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO

4. Efectuar los PAGOS conforme a las instrucciones que para el efecto imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y lo contenido en este contrato.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

5. Girar a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los recursos que se administran en el FIDEICOMISO siempre y cuando dicho cuente con recursos; de acuerdo a la instrucción impartida para este fin.

6. Otorgar poder amplio y suficiente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que en nombre y representación del FIDEICOMISO transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a terceros, según sea el caso, conforme lo establecido en el numeral 7 de la cláusula Novena del presente contrato.

7. Aplicar los principios rectores, la debida reserva y las normas legales vigentes o las que las modifiquen o sustituyan, sobre protección de datos y archivos de la información que reciba, para los fines del presente contrato.

8. Suscribir los pagarés y los demás documentos que instrumenten la operación de CRÉDITO.

9. Atender el pago del CRÉDITO de conformidad con la prelación de PAGOS definida en el presente contrato, con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos.

10. Celebrar respecto del INMUEBLE fideicomitido, los actos de urbanismo y demás actos jurídicos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

11. Emitir una certificación al FIDEICOMITENTE, suscrita por su Representante Legal, en la que conste que el INMUEBLE, fue transferido al FIDEICOMISO para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, con sujeción a lo establecido en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.

12. Otorgar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las autorizaciones, certificaciones y coadyuvancias según sea requerido por las entidades correspondientes, y de manera excepcional poderes, en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para emprender el desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE y las ventas de las UNIDADES PRIVADAS. Esta colaboración en ningún caso implicará que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del PROYECTO.

13. Suscribir la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, previa la validación del mismo, así como la de constitución de servidumbre eléctrica y en general las escrituras públicas de adición, aclaración o de reforma según sea requerido.

14. Emitir las certificaciones que sean requeridas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el cual se indique que es beneficiario del cien por ciento (100%) de la totalidad de las utilidades que se obtengan del desarrollo del PROYECTO.

15. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir a los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

2. Percibir la comisión fiduciaria pactada en la oportunidad establecida en el presente contrato.

3. Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el contrato y en la Ley.

4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato LOS FIDEICOMITENTES estará obligado a:

1. Dar aviso a la FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y la posesión quieta y pacífica del INMUEBLE o UNIDADES INMOBILIARIAS, y en todo caso, exhibir el presente contrato y el contrato de comodato, para dejar establecido ante la autoridad competente la transferencia de propiedad de que trata el presente contrato y la imposibilidad de perseguir los activos que integran el FIDEICOMISO.

2. Asumir las sanciones, intereses, multas y cualesquiera otros conceptos que puedan llegar a generarse por aspectos fiscales y tributarios de El INMUEBLE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en general, cumplir con las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes a ellas, por lo cual eximen a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de las actividades relacionadas con tales deberes y les exoneran de responsabilidad por dicho concepto.

3. Cumplir las obligaciones de CONSTRUCTOR, GERENTE y PROMOTOR establecidas en el presente contrato, las cuales asume el FIDEICOMITENTE al actuar en tal condición para el desarrollo del PROYECTO.

4. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.

5. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que la FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no suministren la información requerida por la FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a la FIDUCIARIA para terminar unilateralmente el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA.

6. Desarrollar todas las actividades que permitan a la FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.

7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.

8. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir los gastos que se causen por la transferencia de RECURSOS, recaudos y PAGOS establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por la FIDUCIARIA de los RECURSOS. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato se obligan a entregar los RECURSOS necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

9. Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a presentar una certificación semestral a la FIDUCIARIA, en donde se indique que los RECURSOS se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a no recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR, CONSTRUCTOR) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los COMPRADORES con ocasión de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO.

11. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realicen EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en desarrollo de sus aportes, por conceptos cuyos costos sean imputables al PROYECTO. Esta actividad la realizará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en condición de mandatario en virtud de mandato sin representación del FIDEICOMISO, el cual acepta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.

12. El PROYECTO se desarrollará por etapas que podrán ser administradas en centros de costos independientes, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a la FIDUCIARIA lo siguiente:

    - El inicio de la fase constructiva de cada una de las etapas.
    - La etapa del PROYECTO y el centro de costos del FIDEICOMISO a los cuales deben ser aplicados los aportes que realice el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
    - La etapa del PROYECTO y el centro de costos, a los cuales deben ser aplicados cada uno de los PAGOS que sean solicitados en desarrollo del FIDEICOMISO.
    - La etapa del PROYECTO, y el centro de costos, en el cual deben ser registradas en el FIDEICOMISO las diferentes partidas de los informes de costos por avance de obra, que sean presentadas.

13. Suministrar a la FIDUCIARIA los RECURSOS necesarios para la defensa y protección los BIENES FIDEICOMITIDOS, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones, salvo que el FIDEICOMISO cuente con los recursos necesarios para atender la defensa y protección de los BIENES FIDEICOMITIDOS para lo cual será responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR impartir las instrucciones que sean del caso para la utilización de los mismos.

14. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al momento de liquidación del presente contrato, asumir todos aquellos pasivos o cuentas por cobrar que se hayan incorporado en la información económica del FIDEICOMISO, que no pudiesen ser cancelados con cargo a los RECURSOS existentes en el mismo.

15. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o trasferencias, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar como mínimo la siguiente información:

    - Nombre o razón social completos del tercero
    - Número de identificación del tercero

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

- Dirección y Ciudad del tercero

16. Desarrollar todas las actividades que permitan a la FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR como mínimo las siguientes, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Realizar sobre el INMUEBLE todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.

2. Tramitar a su nombre y como titular de la misma la licencia de parcelación, construcción y cualquier otra licencia urbanística que se requiera para el desarrollo del PROYECTO.

3. Realizar directamente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.

4. Remitir a las autoridades competentes las copias de las actas de supervisión técnica independiente contratada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el PROYECTO que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación.

5. Entregar el PROYECTO debidamente terminado cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.

6. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al PROYECTO.

7. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, así como los rendimientos semanales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.

8. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.

9. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes, demoras ni pérdidas por esta causa.

10. Contratar bajo su única y exclusiva responsabilidad un Supervisor Técnico el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en la ley 1796 de 2016 y ejecutará las funciones previstas en las normas legales que regulan dicha función.

11. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de constructor, como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de CONSTRUCTOR.

12. Obtener la certificación técnica de ocupación del PROYECTO de manera previa a la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y entregarla a la FIDUCIARIA para que proceda con su protocolización en el folio de matrícula del INMUEBLE de mayor extensión donde se desarrollará el PROYECTO, y/o en los folios de matrícula de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes, según lo determine EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

Es claro que la FIDUCIARIA no procederá con la suscripción de las escrituras públicas respectivas si no se cuenta con dicha certificación técnica de ocupación.

13. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del PROYECTO, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los COMPRADORES como a la copropiedad del PROYECTO, en los términos de ley.

14. Efectuar la entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, obligación que cumplirá una vez se haya protocolizado la certificación técnica de ocupación del PROYECTO en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al INMUEBLE de mayor extensión y/o en los folios de matrícula inmobiliaria de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo, según lo determine EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

15. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, pólizas que amparen, todo riesgo en construcción y de responsabilidad civil extracontractual, cuyos beneficiarios sean el FIDEICOMISO con NIT. 830.054.539-0, en las siguientes condiciones:

    a. Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado deberá ser por lo menos el valor de los costos directos del PROYECTO o el que establezca la entidad financiera en caso de que otorgue el CRÉDITO para el desarrollo del PROYECTO.

    b. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción; o incluida dentro de una Póliza de Responsabilidad Civil Sombrilla que ampare todos los proyectos de la compañía.

Cuando las garantías se vean afectadas con ocasión de la ocurrencia de siniestros, las mismas deberán reponerse con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, siendo obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al FIDEICOMISO.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DEL GERENTE Y PROMOTOR DEL PROYECTO. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del GERENTE y PROMOTOR del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Asumir la obligación de saneamiento del INMUEBLE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros, de acuerdo con lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer en nombre propio a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra; lo cual es aceptado irrevocablemente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca, autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que haga constar en su nombre y en calidad de mandataria, esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia del inmueble.

2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá fijar las CONDICIONES en las PROMESAS DE COMPRAVENTA que celebre Él con cada uno de los COMPRADORES atendiendo las previsiones del presente contrato e indicando de manera clara y concreta la UNIDAD INMOBILIARIA sobre la cual recae la PROMESA DE COMPRAVENTA y los valores que deberá transferir el COMPRADOR.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir por escrito a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para la realización de los PAGOS, conservando bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales que establezcan las normas legales y que corresponden a los PAGOS.

4. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación/ comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.

5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.

6. Tramitar directamente ante la ENTIDAD FINANCIERA el otorgamiento del CRÉDITO e impartir las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.

7. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y remitirla a la FIDUCIARIA para su revisión, así como comparecer a la suscripción de la respectiva escritura pública en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y gestionar su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

8. Elaborar el modelo de minuta de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS que deberá suscribir el FIDEICOMISO según corresponda y que deberá ser previamente aprobado por la FIDUCIARIA.

9. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE y la desafectación sobre cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuando así se requiera.

10. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los COMPRADORES.

11. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.

12. En caso de requerirse, deberá obtener la certificación técnica de ocupación del PROYECTO de manera previa a la escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo con lo establecido en la ley 1796 de 2016. Es claro que la FIDUCIARIA no procederá con la suscripción de las escrituras públicas respectivas si no se cuenta con dicha certificación técnica de ocupación en caso que esta se requiera.

13. Presentar a su nombrela licencia de construcción y parcelación del PROYECTO, y demás licencias o permisos requeridos, y gestionar las modificaciones en caso de que se requiera.

14. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. En desarrollo de lo anterior, se obliga a solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte de LOS FIDEICOMITENTES lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.

16. Informar a los COMPRADORES claramente acerca de los derechos y obligaciones que adquieren con motivo de su vinculación al presente negocio fiduciario, de forma previa a que ello ocurra, y entregarles una copia del presente contrato así como de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, obligándose a entregar a la FIDUCIARIA constancia de recibo de estos documentos por parte de los COMPRADORES.

17. En virtud del contrato de comodato suscrito el veintisiete (27) de diciembre de Dos Mil Veintiuno (2021) entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ejercer la tenencia real y material del INMUEBLE y velar por su cuidado y mantenimiento durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.

18. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación y/o comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.

19. Coordinar la vinculación de los COMPRADORES, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos.

20. Remitir a la FIDUCIARIA las PROMESAS DE COMPRAVENTA con cada uno de los COMPRADORES.

21. No recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR, CONSTRUCTOR) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los COMPRADORES, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO, todo lo anterior deberá hacerlo constar en las PROMESAS DE COMPRAVENTA que suscriba con cada uno de los COMPRADORES.

22. Presentar una certificación semestral a la FIDUCIARIA, contada desde la fecha de inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en donde se indique que los RECURSOS se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

23. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.

24. Dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por las normas legales vigentes y específicamente lo que señale la Superintendencia de Industria y Comercio de cara al deber de divulgación de información a los consumidores de bienes inmuebles destinados a vivienda.

25. En relación con los datos personales de los COMPRADORES suministrados a la FIDUCIARIA con ocasión del presente contrato, certifica: i) que cuenta con la autorización libre, previa, expresa e informada de los titulares de los datos para que la información sea compartida para las finalidades exclusivas previstas en este contrato; ii) que ha informado a los titulares de los datos sobre la finalidad y los derechos les asisten en virtud de la autorización otorgada, y iii) que ha dado cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia.

26. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio de Entrevista (SARLAFT) que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

DECIMA SÉPTIMA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.

PARÁGRAFO. - En razón a que al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es igualmente BENEFICIARIO del presente contrato, en proporción a sus aportes, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

DÉCIMA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES. Además de las previstas en la ley y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, son obligaciones especiales de los COMPRADORES las siguientes:

1. Suscribir con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la PROMESA DE COMPRAVENTA para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

2. Entregar directamente al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR u otros terceros, el valor correspondiente al precio por concepto de la venta de la UNIDAD INMOBILIARIA que acordó con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme el plan de pagos pactado con éste.

3. Declarar bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la FIDUCIARIA en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al PROYECTO, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a dichos activos, se obliga irrevocablemente a responder ante la misma, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO y al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.

4. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato. En todo momento la información suministrada por los COMPRADORES debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

5. Comparecer a otorgar la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA en la fecha convenida con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y que será informada por este último a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad, y pagar lo que le corresponda por la transferencia (notaría y registro).

6. Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública o del momento de la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, lo que primero ocurra, a su favor por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, serán de cargo de los COMPRADORES todos los gastos, impuestos e intereses que se causen. Si el COMPRADOR no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibida(s) a satisfacción por el COMPRADOR desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirla(s).

7. No ceder su calidad de COMPRADORES sin la aceptación escrita y previa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de la FIDUCIARIA.

8. Las demás previstas en el presente contrato.

DÉCIMA NOVENA: DERECHOS DE LOS COMPRADORES: Además de las previstas en ley, son derechos a favor de los COMPRADORES los siguientes:

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

1. Recibir la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos del presente contrato, a título de compraventa, libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal y las servidumbres necesarias para el PROYECTO o que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos. Salvo por la hipoteca de mayor extensión que pesará sobre EL INMUEBLE en virtud del CRÉDITO otorgado para la ejecución del PROYECTO, la cual será cancelada en la proporción que le corresponde al(os) inmueble(s) prometido(s) en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, hecho que conocen y acepta expresamente COMPRADORES.

2. Recibir materialmente la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor por parte del FIDEICOMITENTE, en los términos contemplados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza a los COMPRADORES, conforme la ley aplicable, el buen funcionamiento de la unidad entregada, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE en los términos de Ley.

4. Ceder su calidad de COMPRADORES, en el evento en que así sea requerido y previo visto bueno del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; la FIDUCIARIA puede objetar al cesionario conforme la ley aplicable.

5. Recibir los informes periódicos que presente la FIDUCIARIA cada seis (6) meses contados desde la firma de este contrato con ocasión del FIDEICOMISO, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

6. Las demás previstas en el presente contrato.

CAPITULO VII
DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

VIGÉSIMA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

En caso de no cumplimiento de sus obligaciones o frente al retraso en el cumplimiento de las mismas por parte de la FIDUCIARIA, por causas externas no imputables a la FIDUCIARIA, tales como, pero sin limitarse a, la fuerza mayor, caso fortuito y/o situaciones imprevistas o imprevisibles, no se generará responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, quien, en todo caso, implementará las medidas razonables a su cargo con el fin de dar solución a la situación presentada y lograr el cumplimiento de sus obligaciones.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por LOS FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades:

- La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de comercialización del PROYECTO, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el INMUEBLE, los plazos de entrega, la determinación del costo o valor de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la determinación de los puntos de equilibrio establecido por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el CONTRATO DE PREVENTAS del PROYECTO. El FIDEICOMISO no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de dichos actos.

- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los COMPRADORES en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionado con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE.

- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente o interventor del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.

- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir a los fideicomitentes, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a atender, responder y mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud la FIDUCIARIA estará facultada para llamar en garantía al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento en que ella lo requiera.

- Por el éxito o fracaso del PROYECTO o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA PRIMERA. - RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente:

1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a instruir bajo su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad los desistimientos de los COMPRADORES que se requieran hacer por incumplimiento en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, por lo tanto, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO actuara exclusivamente de conformidad con la instrucción que le imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, declarando desde ya indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación que realicen los COMPRADORES en relación con dichas instrucciones.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es responsable exclusivo por el cumplimiento de las obligaciones del enajenador de vivienda durante el periodo en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley 1796 de 2016. Para efectos de claridad, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por este tipo de obligaciones.

   Por tal motivo, le corresponde al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley señalada, en los términos que establezca el Gobierno Nacional.

3. La tenencia del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO, sino exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, todo lo anterior, en virtud del contrato de comodato suscrito el veintisiete (27) de diciembre de Dos Mil Veintiuno (2021) entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

   Por tal razón, exclusivamente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá por los perjuicios derivados de daños, merma, deterioro, ruina, destinación diferente o ilegal descuido en la custodia o del mal uso del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO, debidamente comprobado en foro judicial, y por el pago de todos los conceptos inherentes a la administración, custodia y cuidado de dichos activos, tales como cuotas de administración, servicios públicos, vigilancia, tasas y contribuciones generadas por los mismos. En consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES exoneran a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad frente a tales conceptos.

4. En la enajenación del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o de las áreas comunes del PROYECTO, según corresponda, la responsabilidad de la FIDUCIARIA, del FIDEICOMISO, se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.

5. La entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, se llevará a cabo por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez se cuente con la certificación técnica de ocupación del PROYECTO, y de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo, en caso de que así se requiera y en los términos contemplados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

6. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme a lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016) u otra normatividad que la modifique complemente o sustituya, se obliga a efectuar la protocolización el CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA del PROYECTO en el reglamento de propiedad horizontal o en las escrituras públicas de compraventa suscritas con los COMPRADORES.

   Cualquier responsabilidad de todo tipo con ocasión del incumplimiento de lo anterior, incluidas multas por parte de autoridad competentes se encuentran en cabeza de EL F
   IDEICOMITENTE, quienes se obligan a mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO y a salir en su defensa en desarrollo de estos conceptos.

7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable frente a la FIDUCIARIA, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación en de las áreas comunes del PROYECTO, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.

8. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en la administración de los RECURSOS y la atención de los PAGOS, expresa e irrevocablemente se exime a la FIDUCIARIA

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF006FCA10

Grupo Bancolombia Capital

de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que su desarrollo y la ejecución en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos, tributarios, comerciales y de cualquier otra índole, son de responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES.

9. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por la mora en la realización de los PAGOS cuando la misma sea imputable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o al destinatario del correspondiente PAGO.

10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente o por intermedio del gerente serán los únicos responsables de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES SOBRE SUS ACTIVOS. LOS FIDEICOMITENTES declaran que los activos de que dispone en el momento de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, aparte de los que conforman el FIDEICOMISO, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas para con sus acreedores con anterioridad a la fecha de la celebración del presente documento. Así mismo, manifiestan que con la celebración del contrato de fiducia mercantil no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y, asegura además que la celebración del presente contrato de fiducia mercantil no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

CAPITULO VIII
GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA TERCERA: GASTOS. La totalidad de los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, así como los gastos que genere la suscripción del presente contrato serán por cuenta exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y se cancelarán con cargo exclusivo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- La comisión fiduciaria prevista en el presente contrato.
- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de la cuenta de manejo referenciado que se abra a nombre del FIDEICOMISO.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los PAGOS realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO y de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
- Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del FIDEICOMISO, previa autorización de LOS FIDEICOMITENTES.
- Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para la revisión de la información del FIDEICOMISO, con destino a Los Fideicomitentes, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

En el evento que no existen RECURSOS para este propósito, la FIDUCIARIA los solicitará a LOS FIDEICOMITENTES quienes se obligan a suministrar dichos RECURSOS a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. En el evento que no existan recursos en el FIDEICOMISO, y LOS FIDEICOMITENTES no aporten los RECURSOS requeridos para este efecto, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos RECURSOS fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, el presente contrato se podrá dar por terminado en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA, lo cual es aceptado expresamente por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: COMISIÓN FIDUCIARIA. La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma fija y única que se causará con la firma del presente contrato y será pagada por parte de LOS FIDEICOMITENTES dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura equivalente a UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.800.000 COP) más el IVA correspondiente.

2. Por la operación del FIDEICOMISO, desde la fecha de suscripción del presente contrato y hasta el inicio de la construcción del Proyecto, una comisión mensual equivalente a UN Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV) más IVA.

3. Por las actividades relacionadas con la operación del FIDEICOMISO, desde la fecha de inicio de la obra y hasta la terminación de la construcción y registro del total de los costos del proyecto se cobrará una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a CINCO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (5.5 SMLMV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

   Esta comisión, cubre hasta QUINCE (15) PAGOS mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cifra anteriormente mencionada en un determinado mes, cada PAGO adicional tendrá un costo de VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. ($29.950.) más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.

4. Por la administración del FIDEICOMISO, a partir de la escrituración del total del proyecto o seis (6) meses después de finalizada la obra en su última etapa constructiva (lo primero que ocurra) y hasta la liquidación del Fideicomiso, se cobrará una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.5 SMLMV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

5. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

- En caso de que el FIDEICOMITENTE no efectué el pago de la comisión fiduciaria en la FASE DE CONSTRUCCIÓN y en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la factura correspondiente, la comisión fiduciaria podrá ser descontada directamente de los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO.

- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley transcurridos diez (10) días hábiles desde la presentación y aceptación de la factura

- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes. Así mismo, en el evento que LOS FIDEICOMITENTES requieran modificar la estructura inicial del presente contrato, previa a la elaboración del correspondiente otrosí se pactará entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA la respectiva comisión por tal concepto.

- En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no efectúe el pago de la comisión por concepto de estructuración dentro del plazo establecido en el numeral uno (1.) de la presente cláusula, la FIDUCIARIA procederá a descontar el valor de tal comisión de los RECURSOS administrados, salvo durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN donde es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR atender directamente el pago de la misma.

PARÁGRAFO La FIDUCIARIA podrá válidamente abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si para entonces se encuentra en mora respecto al pago de la comisión fiduciaria pactada.

CAPITULO IX
DISPOSICIONES FINALES

VIGÉSIMA QUINTA: DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO. La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del PROYECTO o al acaecimiento de una de las causales de terminación previstas en el presente contrato o en la ley.

El presente contrato es de carácter IRREVOCABLE, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por LOS FIDEICOMITENTES sin la autorización escrita de la FIDUCIARIA y de la ENTIDAD FINANCIERA si existe CRÉDITO vigente. Igualmente, en caso de modificación se requerirá la autorización de la ENTIDAD FINANCIERA si dicha modificación afecta sus derechos.

VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN. LOS FIDEICOMITENTES no podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, a menos que exista previa autorización escrita de la FIDUCIARIA, de los otros FIDEICOMITENTES y LA ENTIDAD FINANCIERA. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA y a la ENTIDAD FINANCIERA, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA acepte la misma.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:

Grupo Bancolombia Capital

1. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acredite el cumplimiento de lo requisitos necesarios para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

2. Por la terminación del PROYECTO y la transferencia de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES, del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o de los terceros que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por escrito..

3. Por no ajustarse LOS FIDEICOMITENTES a la verdad en el suministro de la información requerida por la FIDUCIARIA para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

4. Por no aportar LOS FIDEICOMITENTES los RECURSOS necesarios para la atención de los gastos del FIDEICOMISO, en el plazo establecido en este contrato.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que a juicio de ésta impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada o cuando LOS FIDEICOMITENTES se nieguen a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual o cuando LOS FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender oportunamente los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO en el plazo establecido en este contrato. En este evento la FIDUCIARIA mediante comunicación dirigida a la última dirección registrada, le comunicará a LOS FIDEICOMITENTES su voluntad, lo cual es aceptado expresamente por éste. Cumplido lo anterior, se procederá a la liquidación del contrato conforme lo dispone la cláusula siguiente.

VIGÉSIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas en el mismo, y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del FIDEICOMISO, según se precisa a continuación:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan pagos pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los RECURSOS todos los pasivos que se encuentren a cargo del FIDEICOMISO. En el evento que existan pagos pendientes o pasivos por atender, la FIDUCIARIA procederá a realizarlos hasta la concurrencia de los RECURSOS. En caso de insuficiencia de RECURSOS para la realización de los PAGOS o la atención de los pasivos existentes, éstos serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a sus propios recursos, exonerando a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación manifieste la voluntad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de asumir dichos pasivos en el informe final del FIDEICOMISO, mandato que es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de pasivos aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estará a cargo de este, de tal forma que en dicho momento los mismos serán cancelados de los registros económicos del FIDEICOMISO, lo cual es aceptado e instruido por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

2. Cumplido lo anterior, se restituirá a LOS FIDEICOMITENTES o a la(s) persona(s) que éstos indique por escrito, los derechos fiduciarios asociados a EL INMUEBLE, o las mejoras debidamente registradas en el evento de no haberse restituido previamente, y los RECURSOS junto con los rendimientos o perdidas generados por los mismos, de haber lugar a ello, conforme con lo establecido en el presente contrato y siguiendo las instrucciones que para el efecto sean impartidas por escrito por LOS FIDEICOMITENTES, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

3. En caso de existir a activos diferentes a recursos monetarios, y que LOS FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, otorgan a la FIDUCIARIA un mandato representativo para que suscriba en su representación los documentos a que haya lugar para la restitución de los activos, así como para adelantar los procesos de registro a que haya lugar, de acuerdo con la naturaleza del bien fideicomitido. En el evento que se trate de bienes inmuebles, LOS FIDEICOMITENTES expresamente facultan a la FIDUCIARIA para que en el formato que entregan LOS FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, en el cual igualmente se contiene el mandato conferido a través de este contrato, esta última diligencie los datos de identificación de los inmuebles a ser restituidos, dentro de los cuales están la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, documento que hará parte integral del mandato que se otorga en el presente numeral.

   Todos los gastos en que se incurra en este proceso serán por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, quienes autorizan para que los mismos sean pagados con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO. En caso de que no existan RECURSOS para el efecto en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA se los solicitará a LOS FIDEICOMITENTES, quien se obligan a suministrarlos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA le remita tal solicitud. LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato instruyen expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que tome de los dineros que le correspondan directamente a LOS FIDEICOMITENTES en fondos de inversión que sean administrados por la FIDUCIARIA, con el fin de atender todos los gastos que se generen dentro del proceso de restitución de los bienes fideicomitidos, según lo previsto en la presente cláusula.

4. En caso de existir RECURSOS remanentes luego de realizar los PAGOS y que LOS FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a LOS FIDEICOMITENTES, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; o la FIDUCIARIA abrirá en nombre de LOS FIDEICOMITENTES una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorgan LOS FIDEICOMITENTES y acepta la FIDUCIARIA, ambos con la suscripción del presente contrato, a las cuales la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos o perdidas generados por los mismos, de haber lugar a ello, todo lo cual es aceptado por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

Surtidos los trámites antes mencionados, la FIDUCIARIA remitirá a LOS FIDEICOMITENTES por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, una comunicación final en la cual informará a LOS FIDEICOMITENTES la situación del FIDEICOMISO y que en ejecución de las instrucciones dadas por LOS FIDEICOMITENTES en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO. En todo caso, podrán LOS FIDEICOMITENTES solicitar rendición de cuentas sobre la gestión de liquidación del FIDEICOMISO, con base en la normatividad vigente aplicable.

PARÁGRAFO: Las partes de común acuerdo convienen que, para dar aplicación a la cláusula precedente, se tendrá en cuenta la calidad que ostente EL FIDEICOMITENTE APORTANTE a la liquidación del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA NOVENA: CONFLICTOS DE INTERES. En los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación toda vez que en la ejecución del presente contrato no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del contrato, reglas que son instruidas, conocidas y aceptadas por el FIDEICOMITENTE con la suscripción de este documento.

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

Por lo tanto, el hecho que la FIDUCIARIA sea la vocera y administradora de este FIDEICOMISO, al igual que del CONTRATO DE PREVENTAS, constituye la libre voluntad y decisión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien en forma adicional tiene esa condición en el CONTRATO DE PREVENTAS, y quien ha instruido a la FIDUCIARIA para la estructuración y operación de los dos vehículos respectivos, para su beneficio, lo cual es conocido y aceptado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

TRIGÉSIMA: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Dado que LOS FIDEICOMITENTES declaran que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO con base en los estudios que realizó y que bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del mismo, exime a la FIDUCIARIA de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el presente contrato fiduciario, y se obligan a responder por cualquier situación derivada o asociada con tal concepto y por todos los efectos que pueda llegar a ocasionarse.

TRIGÉSIMA PRIMERA: SARLAFT: Los FIDEICOMITENTES se obligan con la FIDUCIARIA a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conocen y aceptan que la FIDUCIARIA podrá dar por terminado de manera inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de la FIDUCIARIA cuando los FIDEICOMITENTES, sus accionistas o socios con una participación directa o indirecta mayor o igual al 10% en su capital social, sus directivos o los beneficiarios del presente contrato, o cualquier tercero actuando en nombre de los anteriores, incluidas personas que figuren en la cadena de tradición del INMUEBLE como propietarios, en cualquier tiempo, hayan sido o llegaren a ser:

i. Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades incluidos los delitos de administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

ii. Sancionados administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción.

iii. Incluidos en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades.

iv. Vinculados a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que el destinatario o beneficiario de los PAGOS o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO esté relacionado con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad por parte de la FIDUCIARIA por tal circunstancia, y sin que en tal caso deba entonces indemnizar a cualquier persona por esta situación.

DocuSign Envelope ID: C1F66EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a incluir en las PROMESAS DE COMPRAVENTA una estipulación que incluya las referencias efectuadas en esta cláusula, en relación con los COMPRADORES.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
  Nombre: Ricardo Hidalgo Varela
  Cargo: Representante Legal
  Correo Electrónico: rhyarv@arconstrucciones.com proyectos@arconstrucciones.com dirjuridica@arconstrucciones.com
  Dirección Física: Calle 113 No. 7 - 80 Piso 18

- **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**
  Nombre: MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA
  Correo Electrónico: olarrafatima@gmail.com olarra@live.com
  Dirección Física: Calle 19#7-48 Oficina 1204, Bogotá D.C

- La FIDUCIARIA:
  Dirección: Calle 28 No. 13 A – 75 Piso 18, Bogotá
  Correo Electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co

Si LOS FIDEICOMITENTES cambiaren cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisará por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas.

En el evento en que no fuere posible localizar a LOS FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere LOS FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

TRIGÉSIMA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN. Este Contrato podrá suscribirse mediante hojas de firmas separadas, las cuales, tomadas en conjunto, constituirán el Contrato. El envío electrónico de cualquier hoja de firma debidamente suscrita de este Contrato mediante un archivo adjunto en formato "PDF" a un correo electrónico, tendrá los mismos efectos como si dicha hoja de firma se hubiese entregado debidamente suscrita y de manera física. Las Partes podrán acordar una fecha en la cual dichos documentos, incluyendo, pero sin limitarse a las hojas de firma debidamente suscritas, sean entregados físicamente, en todo caso a que dicha entrega no limitará el perfeccionamiento ni la entrada en vigor del Contrato.

En constancia se firma el presente acuerdo en tres (3) copias de igual valor probatorio al día cuatro (4) de agosto de 2022.

(CONTINUA LAS FIRMAS EN HOJAS SEPARADA)

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo
Bancolombia
Capital

EN FE DE LO CUAL Las Partes han hecho que el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 **DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sea debidamente suscrito por sus respectivos Representantes autorizados en el** día y año indicado al comienzo de este documento.

El que suscribe la presente hoja de firma declara que respecto al contrato que se relaciona en la presente hoja (i) conoce y acepta la validez legal sobre los términos y condiciones establecidos, aceptados y/o solicitados por este medio; y (ii) que la(s) firma(s) que se encuentra(n) aquí, no podrá(n) ser tachada(s) de falsa(s), insuficiente(s) o inválida(s), puesto que constituye(n) tanto una manifestación clara y expresa, como una prueba inequívoca de la voluntad de cumplir con todas las obligaciones y deberes que le son exigibles, en virtud del (los) acto(s) jurídico(s) manifestados en la presente hoja de firma y que deberán ser ejecutado(s) por su parte.

LA FIDUCIARIA,

Luis Orlando Salazar Restrepo

Firmado digitalmente por Luis Orlando Salazar Restrepo
Fecha: 2021.08.17 18:37:09 -05'00'

LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.
SOCIEDAD FIDUCIARIA

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo Bancolombia Capital

EN FE DE LO CUAL Las Partes han hecho que el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 **DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sea debidamente suscrito por sus respectivos Representantes autorizados en el** día y año indicado al comienzo de este documento.

El que suscribe la presente hoja de firma declara que respecto al contrato que se relaciona en la presente hoja (i) conoce y acepta la validez legal sobre los términos y condiciones establecidos, aceptados y/o solicitados por este medio; y (ii) que la(s) firma(s) que se encuentra(n) aquí, no podrá(n) ser tachada(s) de falsa(s), insuficiente(s) o inválida(s), puesto que constituye(n) tanto una manifestación clara y expresa, como una prueba inequívoca de la voluntad de cumplir con todas las obligaciones y deberes que le son exigibles, en virtud del (los) acto(s) jurídico(s) manifestados en la presente hoja de firma y que deberán ser ejecutado(s) por su parte

EL FIDEICOMITENTE,

DocuSigned by:
Daniel Giraldo Caceres

DS

DANIEL GIRALDO CÁCERES
Representante Legal
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

DS MHG DS AS

DocuSign Envelope ID: C1F68EFF-573F-400A-814A-A3BF008FCA10

Grupo
Bancolombia
Capital

EN FE DE LO CUAL Las Partes han hecho que el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 **DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sea debidamente suscrito por sus respectivos Representantes autorizados en el** día y año indicado al comienzo de este documento.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

DS

DocuSigned by:

MARIA FATIMA OLARRA BORDA
C.E. No. 327572

DocuSign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: C1F68EFF573F400A814AA3BF008FCA10
Estado: Completado
Asunto: Aplicar DocuSign a: 01- 2807022- Otrosi Integral -FIDEICOMISO PA LOTE BELEN INMO _FINAL Aprobad...
Sobre de origen:
Páginas del documento: 37
Firmas: 2
Autor del sobre:
Páginas del certificado: 5
Iniciales: 4
Proyectos
Firma guiada: Activado
Torre AR Piso 18 Calle 113 # 7-80
Sello del identificador del sobre: Activado
BOGOTA, BOGOTA 110111
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco
FirmaElectronicaProyectos@arconstrucciones.com
Dirección IP: 190.60.119.12

Seguimiento de registro

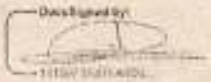
Estado: Original
03/08/2022 16:59:45
Titular: Proyectos
FirmaElectronicaProyectos@arconstrucciones.com
Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
NADIA LORENA YORY GUTIERREZ NLYory@arconstrucciones.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.27.93.215	Enviado: 03/08/2022 17:06:29 Visto: 03/08/2022 17:25:48 Firmado: 03/08/2022 17:26:42

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 03/08/2022 17:25:48
ID: 4c3fe152-76a9-433a-bd28-50207c204cfd

Alvaro Vera alvarovera@hotmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 190.148.249.2	Enviado: 03/08/2022 17:26:44 Reenviado: 04/08/2022 16:38:35 Visto: 04/08/2022 16:58:15 Firmado: 04/08/2022 17:01:14

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 04/08/2022 16:58:15
ID: 21db57f0-949f-4ac3-94f7-f73382d31f16

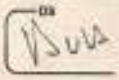
Maria Fatima olarrafatima@gmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 186.28.129.135	Enviado: 04/08/2022 17:01:17 Visto: 04/08/2022 17:04:05 Firmado: 04/08/2022 17:23:49

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 06/09/2021 12:35:46
ID: 6f69040-3fc4-4606-b308-ec07dac0bb65

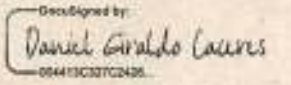
Angelica Sierra ASierra@arconstrucciones.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.216.198.148	Enviado: 04/08/2022 17:23:52 Visto: 08/08/2022 7:15:41 Firmado: 08/08/2022 7:26:41

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 08/08/2022 7:15:41
ID: e831358e-0f38-4e61-aff8-20e95fdd0cb6

123

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Leonardo Avila JLAvila@arconstrucciones.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 190.90.245.114	Enviado: 08/08/2022 7:26:44 Visto: 10/08/2022 14:40:17 Firmado: 10/08/2022 14:45:49

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 22/07/2022 10:31:32
ID: 98d6b658-97be-4100-999e-f473e0ea18a3

Daniel Giraldo Caceres DGiraldo@arconstrucciones.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.156.185.117 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 10/08/2022 14:45:51 Reenviado: 10/08/2022 17:02:00 Visto: 10/08/2022 17:04:44 Firmado: 10/08/2022 17:05:35

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 10/08/2022 17:04:44
ID: ef01f289-c33e-465c-b9b8-1141f578d180

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	03/08/2022 17:06:29
Certificado entregado	Seguridad comprobada	10/08/2022 17:04:44
Firma completada	Seguridad comprobada	10/08/2022 17:05:35
Completado	Seguridad comprobada	10/08/2022 17:05:35
Eventos del pago	**Estado**	**Marcas de tiempo**
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos		

12A

DIVULGACIÓN ELECTRÓNICA Y DIVULGACIÓN DE FIRMAS

De vez en cuando, AR Grupo Empresarial se nos puede exigir por ley que le proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones electrónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente, y si puede acceder a esta información electrónicamente para su satisfacción y acepta este Registro electrónico y divulgación de firma (ERSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros electrónicos y firmas 'antes de hacer clic en' CONTINUAR 'dentro del sistema DocuSign.

Obteniendo copias en papel

En cualquier momento, puede solicitarnos una copia en papel de cualquier registro proporcionado o puesto a su disposición por medios electrónicos. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder a los documentos por un período limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Puede solicitarnos la entrega de dichas copias en papel siguiendo el procedimiento que se describe a continuación.

Retirar su consentimiento

Si decide recibir avisos y divulgaciones de nosotros electrónicamente, en cualquier momento puede cambiar de opinión y decirnos que después de eso desea recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel. A continuación se describe cómo debe informarnos sobre su decisión de recibir futuras notificaciones y divulgaciones en formato papel y retirar su consentimiento para recibir notificaciones y divulgaciones electrónicamente.

Consecuencias de cambiar de opinión

Si elige recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel, disminuirá la velocidad a la que podemos completar ciertos pasos en las transacciones con usted y entregarle servicios porque primero tendremos que enviarle los avisos o divulgaciones requeridos en formato en papel, y luego espere hasta que le devolvamos su acuse de recibo de dichos avisos o divulgaciones en papel. Además, ya no podrá usar el sistema DocuSign para recibir avisos y consentimientos requeridos electrónicamente de nosotros o para firmar documentos electrónicos nuestros.

Todas las notificaciones y divulgaciones se le enviarán electrónicamente.

A menos que nos indique lo contrario de acuerdo con los procedimientos descritos en este documento, le proporcionaremos electrónicamente a través del sistema DocuSign todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos requeridos que se deben proporcionar o poner a su disposición durante el curso. de nuestra relación contigo. Para reducir la posibilidad de que accidentalmente no reciba ningún aviso o divulgación, preferimos proporcionarle todos los avisos y divulgaciones requeridos por el mismo método y a la misma dirección que nos ha proporcionado. Por lo tanto, puede recibir todas las divulgaciones y avisos electrónicamente o en formato de papel a través del sistema de entrega de correo en papel. Si no está de acuerdo con este proceso, avísenos como se describe a continuación. Consulte también el párrafo inmediatamente anterior que describe las consecuencias de su elección de no recibir nuestros avisos y divulgaciones electrónicamente.

Cómo contactar a AR Grupo Empresarial:

Puede comunicarse con nosotros para informarnos sobre sus cambios en cuanto a cómo podemos comunicarnos con usted electrónicamente, para solicitarnos copias impresas de cierta información y para retirar su consentimiento previo para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente de la siguiente manera:

Para avisar a AR Grupo Empresarial de su nueva dirección de correo electrónico

Para informarnos de un cambio en su dirección de correo electrónico en el que deberíamos enviarle notificaciones y divulgaciones electrónicamente, debe enviarnos un mensaje de correo electrónico a Docusign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar: su correo electrónico anterior dirección, su nueva dirección de correo electrónico.

Si creó una cuenta DocuSign, puede actualizarla con su nueva dirección de correo electrónico a través de las preferencias de su cuenta.

Para solicitar copias en papel de AR Grupo Empresarial

Para solicitar que le enviemos copias en papel de los avisos y divulgaciones que le proporcionamos anteriormente electrónicamente, debe enviarnos un correo electrónico a Docusign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Para retirar su consentimiento con AR Grupo Empresarial

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

i. rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento, o puede hacerlo;

ii. envíenos un correo electrónico a Docusign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Hardware y software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Reconociendo su acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Para confirmarnos que puede acceder a esta información electrónicamente, que será similar a otros avisos electrónicos y divulgaciones que le proporcionaremos, confirme que ha leído este ERSD y (i) que puede imprimir en papel o guarde electrónicamente este ERSD para su futura referencia y acceso; o (ii) que puede enviar este ERSD por correo electrónico a una dirección de correo electrónico donde podrá imprimir en papel o guardarlo para su futura referencia y acceso. Además, si acepta recibir avisos y divulgaciones exclusivamente en formato electrónico como se describe en este documento, seleccione la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros y firmas electrónicas" antes de hacer clic en "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Al seleccionar la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros y firmas electrónicas", confirma que:

- Puede acceder y leer este Registro electrónico y Divulgación de firma; y
- Puede imprimir en papel este Registro Electrónico y Divulgación de Firma, o guardar o enviar este Registro Electrónico y Divulgación a un lugar donde pueda imprimirlo, para futuras referencias y acceso; y
- Hasta o a menos que notifique a AR Grupo Empresarial como se describe anteriormente, usted acepta recibir exclusivamente por medios electrónicos todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos que AR Grupo Empresarial debe proporcionar o poner a su disposición]] durante el curso de su relación con AR Grupo Empresarial.

ign Envelope ID: FCBE2357-80A8-4F08-8B44-DC44DD5CBE1A

FILA VALIDACIÓN

FUENTES																								
15. TERRENOS	6,453,145	6,453,145	0.000																					
17. RECURSOS PROPIOS	8,176,516	8,176,516	0.000	214,339	209,143	324,828	993,716																	
19. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	26,378,329	26,378,329	0.000					2,973,477	4,848,917	3,047,099	3,506,302	2,413,839	1,626,216	1,520,340	2,515,397	2,677,994	1,954,183							
19. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																					
20. VENTAS FINANCIACIÓN	10,039,124	10,039,124	0.000							1,991,695	684,053	837,995	1,860,140	862,775	936,801	736,659								
21. VENTAS PROYECTO	44,194,508	44,194,508	0.000														15,898,944	28,303,564						
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																					
23. TOTAL FUENTES	97,241,619	97,241,619	0.000	214,339	209,143	324,828	993,716	2,973,477	4,848,917	5,038,793	4,191,046	3,251,833	3,479,362	2,382,121	3,255,198	3,414,653	17,853,127	28,303,564	0	0	0	0	0	0
USOS																								
24. TERRENOS	6,453,145	6,453,145	0.000														5,297,779							
25. COSTOS DIRECTOS	31,222,686	31,222,686	0.000				932,104	2,756,301	4,467,125	2,999,748	4,731,429	2,240,316	2,493,323	1,759,982	3,456,401	2,795,990	2,112,918								
26. COSTOS INDIRECTOS	7,965,755	7,965,755	0.000	126,313	121,091	139,709	274,356	120,276	159,379	229,279	239,986	214,940	213,149	693,276	629,369	827,751	1,413,903	157,861	62,313					
27. GASTOS FINANCIEROS	3,124,880	3,124,880	0.000						134,741	161,750	209,022	222,477	246,363	289,246	216,377	321,394	934,837	609,250						
28. GASTOS DE VENTAS	2,280,647	2,280,647	0.000	75,026	88,051	86,071	86,991	85,696	85,696	85,696	85,696	85,696	2,142			120,879	332,577	27,209						
29. RECURSOS PROPIOS	8,176,516	8,176,516	0.000														4,176,516	4,000,000						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	26,378,329	26,378,329	0.000														3,084,280	8,226,521	10,022,388	4,845,133				
31. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																					
32. OTROS PAGOS (*)		0	0.000																					
33. TOTAL USOS	87,601,962	87,601,962	0.000	214,337	209,142	225,830	493,716	2,973,477	4,847,942	3,479,674	5,265,829	3,763,351	2,940,997	2,737,157	4,113,167	3,979,994	17,391,815	13,079,974	10,184,728	4,845,133	0	0	0	0
34. SALDO CAJA MENSUAL	9,639,656	9,639,656		1	0	-1	0	0	975	2,923,077	-1,066,764	-511,518	532,365	-230,036	-162,970	-562,331	462,532	15,223,591	-10,184,728	-4,845,133	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO				1	1	0	0	0	975	2,924,052	1,485,288	972,631	1,505,016	1,275,980	512,711	50,380	512,911	15,736,502	5,732,164	1,186,521	1,186,521	1,186,521	1,186,521	1,186,521

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

24. OBSERVACIÓN:

DocuSigned by:
RICARDO HIDALGO

ign Envelope ID: FCDE2357-60A8-4F08-8B44-DC44DD5CBE1A

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECC… VIV… / PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA (Cifras en Pesos COP)

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
AR CONSTRUCCIONES S.A.S					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. Área de Cesión Pública (m2)	5. Área Neta del Lote (m2)	6. N° Apartamentos	7. Locales	8. N° Lotes
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN (ET	13926.40	6828.16	272	0	0
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ESPERADA DEL PROYECTO	
KR 113 # 20C-30	2025-mar-21	2021-ene	2026-nov	2029-dic	

Total cifras: 16,000,000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO INICIAL	14. TOTAL FLUJO VALOR	15. DIFERENCIA (14 menos 13)	Periodos antes del proyecto	ene-2021 - feb-2021	feb-2021 - mar-2021	mar-2021 - abr-2021	abr-2021 - may-2021	may-2021 - jun-2021	jun-2021 - jul-2021	jul-2021 - ago-2021	ago-2021 - sep-2021	sep-2021 - oct-2021	oct-2021 - nov-2021	nov-2021 - dic-2021	dic-2021 - ene-2022	ene-2022 - feb-2022	feb-2022 - mar-2022	mar-2022 - abr-2022	abr-2022 - may-2022	may-2022 - jun-2022	jun-2022 - jul-2022	jul-2022 - ago-2022	ago-2022 - sep-2022	sep-2022 - oct-2022	oct-2022 - nov-2022	nov-2022 - dic-2022	dic-2022 - ene-2023
FUENTES				**Elemento 0**	**Elemento 1**	**Elemento 2**	**Elemento 3**	**Elemento 4**	**Elemento 5**	**Elemento 6**	**Elemento 7**	**Elemento 8**	**Elemento 9**	**Elemento 10**	**Elemento 11**	**Elemento 12**	**Elemento 13**	**Elemento 14**	**Elemento 15**	**Elemento 16**	**Elemento 17**	**Elemento 18**	**Elemento 19**	**Elemento 20**	**Elemento 21**	**Elemento 22**
16. TERRENO	8,453,145	8,453,145	0.000	8,453,145																							
17. RECURSOS PROPIOS	8,176,516	8,176,516	0.000		586	6,324	70,105	509,801	22,313	541,509	100,651	817,049	901,826	29,279	43,092	109,644	204,644	172,684	438,946	495,104	252,334	357,285	346,209	220,849	212,849	109,753
18. CRÉDITO CONSTRUCCIÓN FINANCIERO	26,378,329	26,378,329	0.000																								
19. CRÉDITO CAPITALIZABLE		0	0.000																								
20. VENTAS PREVENDIDAS	19,099,124	19,099,124	0.000																								
21. VENTAS PROYECTO	44,194,509	44,194,509	0.000																								
22. OTROS INGRESOS (*)		0	0.000																								
23. TOTAL FUENTES	97,241,619	97,241,619	0.000		586	6,324	70,105	509,801	22,313	541,509	100,651	817,049	901,826	29,279	43,092	109,644	204,644	172,684	438,946	495,104	252,334	357,285	346,209	220,849	212,849	109,753
USOS					**Elemento 1**	**Elemento 2**	**Elemento 3**	**Elemento 4**	**Elemento 5**	**Elemento 6**	**Elemento 7**	**Elemento 8**	**Elemento 9**	**Elemento 10**	**Elemento 11**	**Elemento 12**	**Elemento 13**	**Elemento 14**	**Elemento 15**	**Elemento 16**	**Elemento 17**	**Elemento 18**	**Elemento 19**	**Elemento 20**	**Elemento 21**	**Elemento 22**
24. TERRENO	8,453,145	8,453,145	0.000					500,458		540,300		880,322	888,382														
25. GASTOS DIRECTOS	31,222,686	31,222,686	0.000																								
26. COSTOS INDIRECTOS	7,965,755	7,965,755	0.000		586	6,324	70,105	3,109	19,363	12,441	11,273	5,838	84,004	23,711	36,760	102,644	137,640	119,472	282,293	422,110	133,774	219,615	216,864	135,284	133,356	107,799
27. GASTOS FINANCIEROS	3,124,860	3,124,860	0.000																								
28. GASTOS DE VENTAS	2,280,847	2,280,847	0.000					1,237	3,838	42,768	88,377	27,488	10,620	5,568	6,332	6,999	67,004	53,213	156,653	72,994	118,560	137,974	129,325	85,564	79,492	61,955
29. RENTA DE PREVENTA	8,176,516	8,176,516	0.000																								
30. CRÉDITO CONSTRUCCIÓN FINANCIERO	26,378,329	26,378,329	0.000																								
31. CRÉDITO CAPITALIZABLE		0	0.000																								
32. OTROS PAGOS (*)		0	0.000																								
33. TOTAL USOS	87,601,852	87,601,852	0.000		586	6,324	70,105	509,801	22,313	541,509	100,650	817,049	901,826	29,280	43,092	109,644	204,644	172,685	438,946	495,104	252,335	357,289	346,189	220,849	212,849	169,754
34. SALDO CAJA PERIODICAL	9,639,868	9,639,868			0	0	0	0	0	1	1	1	0	-1	0	0	0	-1	0	0	-1	0	0	0	1	-1
35. SALDO ACUMULADO					0	0	0	0	0	1	2	3	3	2	2	2	2	1	1	1	0	0	0	0	1	0
(*) OTROS EGRESOS (Especificar)																											
(*) OTROS INGRESOS (Especificar)																											
36. OBSERVACIÓN																											

DocuSigned by:
RICARDO HIDALGO
31. FIRMA Y TODOS LOS DATOS CORRECTOS SOLICITANTE

32. FIRMA EL SOMA ELABORÓ

136

Docusign Envelope ID: FCBE2357-80A8-4F08-8B44-DC44DD5CBE1A

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 21 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	AR CONSTRUCCIONES S.A.S

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

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

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

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

FILA VALIDACIÓN

FIRMA	
DocuSigned by: RICARDO HIDALGO 3D0E141FD08F43F...	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

Docusign Envelope ID: 1BFB9A5B-1E84-42F1-AEE3-93F958267EDD

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 04/11/2020

CÓDIGO: PMR-FO-031

VERSIÓN: 06

ANEXO DE VENTAS
-Obras sobre CDPE

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal b) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3.Nombre del proyecto de Vivienda
2025-ene-21	AB CONSTRUCCIONES S.A.S	TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2

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	211,990	42.00	5,046	144.60		2026	$ 1,467,505
Valor mínimo	157,990	27.50	3,975	107.69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		272		0		0

9. Observación:

DocuSigned by: RICARDO HIDALGO

10. Supervisor Interventoría

FILA VALIDACIÓN: 0

¿Los Construcción se ajustan a los MR-VIS? SI

Totales	272	$ 54,233,632	11,264.00 m²	$ 16,270,000			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APTO-T7_1001	200,999	41.50	60,300	200,999	4,843	30.00%	VIS
2	APTO-T7_1002	200,999	42.00	60,300	401,998	4,786	30.00%	VIS
3	APTO-T7_1003	185,900	42.00	55,770	587,898	4,426	30.00%	VIS
4	APTO-T7_1004	200,999	41.50	60,300	788,897	4,843	30.00%	VIS
5	APTO-T7_1005	200,999	41.50	60,300	989,896	4,843	30.00%	VIS
6	APTO-T7_1006	211,990	42.00	63,597	1,201,886	5,047	30.00%	VIS
7	APTO-T7_1007	200,999	42.00	60,300	1,402,885	4,786	30.00%	VIS
8	APTO-T7_1008	200,999	41.50	60,300	1,603,884	4,843	30.00%	VIS
9	APTO-T7_101	160,755	27.50	48,227	1,764,639	5,846	30.00%	VIS
10	APTO-T7_102	160,755	27.50	48,227	1,925,394	5,846	30.00%	VIS
11	APTO-T7_103	171,990	41.00	51,597	2,097,384	4,195	30.00%	VIS
12	APTO-T7_104	164,990	41.50	49,497	2,262,374	3,976	30.00%	VIS
13	APTO-T7_105	164,990	41.50	49,497	2,427,364	3,976	30.00%	VIS
14	APTO-T7_106	171,990	41.00	51,597	2,599,354	4,195	30.00%	VIS
15	APTO-T7_107	160,755	27.50	48,227	2,760,109	5,846	30.00%	VIS
16	APTO-T7_108	171,990	40.50	51,597	2,932,099	4,247	30.00%	VIS
17	APTO-T7_1101	200,999	41.50	60,300	3,133,098	4,843	30.00%	VIS
18	APTO-T7_1102	200,999	42.00	60,300	3,334,097	4,786	30.00%	VIS
19	APTO-T7_1103	205,999	42.00	61,800	3,540,096	4,905	30.00%	VIS
20	APTO-T7_1104	211,990	41.50	63,597	3,752,086	5,108	30.00%	VIS
21	APTO-T7_1105	211,990	41.50	63,597	3,964,076	5,108	30.00%	VIS
22	APTO-T7_1106	197,100	42.00	59,130	4,161,176	4,693	30.00%	VIS
23	APTO-T7_1107	200,999	42.00	60,300	4,362,175	4,786	30.00%	VIS
24	APTO-T7_1108	200,999	41.50	60,300	4,563,174	4,843	30.00%	VIS
25	APTO-T7_1201	200,999	41.50	60,300	4,764,173	4,843	30.00%	VIS
26	APTO-T7_1202	200,999	42.00	60,300	4,965,172	4,786	30.00%	VIS
27	APTO-T7_1203	185,900	42.00	55,770	5,151,072	4,426	30.00%	VIS
28	APTO-T7_1204	211,990	41.50	63,597	5,363,062	5,108	30.00%	VIS
29	APTO-T7_1205	211,990	41.50	63,597	5,575,052	5,108	30.00%	VIS
30	APTO-T7_1206	185,900	42.00	55,770	5,760,952	4,426	30.00%	VIS
31	APTO-T7_1207	200,999	42.00	60,300	5,961,951	4,786	30.00%	VIS
32	APTO-T7_1208	200,999	41.50	60,300	6,162,950	4,843	30.00%	VIS
33	APTO-T7_1301	200,999	41.50	60,300	6,363,949	4,843	30.00%	VIS
34	APTO-T7_1302	200,999	42.00	60,300	6,564,948	4,786	30.00%	VIS
35	APTO-T7_1303	200,999	42.00	60,300	6,765,947	4,786	30.00%	VIS
36	APTO-T7_1304	211,990	41.50	63,597	6,977,937	5,108	30.00%	VIS
37	APTO-T7_1305	211,990	41.50	63,597	7,189,927	5,108	30.00%	VIS
38	APTO-T7_1306	200,999	42.00	60,300	7,390,926	4,786	30.00%	VIS
39	APTO-T7_1307	200,999	42.00	60,300	7,591,925	4,786	30.00%	VIS
40	APTO-T7_1308	200,999	41.50	60,300	7,792,924	4,843	30.00%	VIS
41	APTO-T7_1401	200,999	41.50	60,300	7,993,923	4,843	30.00%	VIS
42	APTO-T7_1402	200,999	42.00	60,300	8,194,922	4,786	30.00%	VIS
43	APTO-T7_1403	211,990	42.00	63,597	8,406,912	5,047	30.00%	VIS
44	APTO-T7_1404	200,999	41.50	60,300	8,607,911	4,843	30.00%	VIS
45	APTO-T7_1405	200,999	41.50	60,300	8,808,910	4,843	30.00%	VIS
46	APTO-T7_1406	205,999	42.00	61,800	9,014,909	4,905	30.00%	VIS
47	APTO-T7_1407	200,999	42.00	60,300	9,215,908	4,786	30.00%	VIS
48	APTO-T7_1408	200,999	41.50	60,300	9,416,907	4,843	30.00%	VIS
49	APTO-T7_1501	200,999	41.50	60,300	9,617,906	4,843	30.00%	VIS
50	APTO-T7_1502	200,999	42.00	60,300	9,818,905	4,786	30.00%	VIS
51	APTO-T7_1503	211,990	42.00	63,597	10,030,895	5,047	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 1BFB9A5B-1E84-42F1-AEE3-93F958267EDD

ANEXO DE VIGILADO
-Ultimo cifra 0373

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a y artículo 7, literal a, Decreto 19 de 2012, artículo 181, literal a)

1. Fecha elaboración: 2021-mar-31	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda: TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2			
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	211,990	42.00	5,046	144.68		2026	$ 1,467,905
Valor mínimo	197,100	27.50	3,975	113.98			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 272		VIS NO VIS: 0		NO VIP/VIS: 0
9. Observación						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						¿Los documentos se ajustan a esta guía vigente?	SI

Totales	272	$ 54,233,632	11,264.50 m²	$ 16,270,060			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
52	APTO-T7_1504	200,999	41.50	60,300	10,231,894	4,843	30.00%	VIS
53	APTO-T7_1505	200,999	41.50	60,300	10,432,893	4,843	30.00%	VIS
54	APTO-T7_1506	197,100	42.00	59,130	10,629,993	4,693	30.00%	VIS
55	APTO-T7_1507	200,999	42.00	60,300	10,830,992	4,786	30.00%	VIS
56	APTO-T7_1508	200,999	41.50	60,300	11,031,991	4,843	30.00%	VIS
57	APTO-T7_1601	200,999	41.50	60,300	11,232,990	4,843	30.00%	VIS
58	APTO-T7_1602	200,999	42.00	60,300	11,433,989	4,786	30.00%	VIS
59	APTO-T7_1603	203,999	42.00	61,200	11,637,988	4,857	30.00%	VIS
60	APTO-T7_1604	211,990	41.50	63,597	11,849,978	5,108	30.00%	VIS
61	APTO-T7_1605	203,999	41.50	61,200	12,053,977	4,916	30.00%	VIS
62	APTO-T7_1606	203,999	42.00	61,200	12,257,976	4,857	30.00%	VIS
63	APTO-T7_1607	200,999	42.00	60,300	12,458,975	4,786	30.00%	VIS
64	APTO-T7_1608	200,999	41.50	60,300	12,659,974	4,843	30.00%	VIS
65	APTO-T7_1701	200,999	41.50	60,300	12,860,973	4,843	30.00%	VIS
66	APTO-T7_1702	200,999	42.00	60,300	13,061,972	4,786	30.00%	VIS
67	APTO-T7_1703	203,999	42.00	61,200	13,265,971	4,857	30.00%	VIS
68	APTO-T7_1704	211,990	41.50	63,597	13,477,961	5,108	30.00%	VIS
69	APTO-T7_1705	211,990	41.50	63,597	13,689,951	5,108	30.00%	VIS
70	APTO-T7_1706	211,990	42.00	63,597	13,901,941	5,047	30.00%	VIS
71	APTO-T7_1707	199,900	42.00	59,970	14,101,841	4,760	30.00%	VIS
72	APTO-T7_1708	200,999	41.50	60,300	14,302,840	4,843	30.00%	VIS
73	APTO-T7_201	200,999	41.50	60,300	14,503,839	4,843	30.00%	VIS
74	APTO-T7_202	197,999	42.00	59,400	14,701,838	4,714	30.00%	VIS
75	APTO-T7_203	197,999	42.00	59,400	14,899,837	4,714	30.00%	VIS
76	APTO-T7_204	183,300	41.50	54,990	15,083,137	4,417	30.00%	VIS
77	APTO-T7_205	197,999	41.50	59,400	15,281,136	4,771	30.00%	VIS
78	APTO-T7_206	183,300	42.00	54,990	15,464,436	4,364	30.00%	VIS
79	APTO-T7_207	194,300	42.00	58,290	15,658,736	4,626	30.00%	VIS
80	APTO-T7_208	200,999	41.50	60,300	15,859,735	4,843	30.00%	VIS
81	APTO-T7_301	200,999	41.50	60,300	16,060,734	4,843	30.00%	VIS
82	APTO-T7_302	200,999	42.00	60,300	16,261,733	4,786	30.00%	VIS
83	APTO-T7_303	197,100	42.00	59,130	16,458,833	4,693	30.00%	VIS
84	APTO-T7_304	211,990	41.50	63,597	16,670,823	5,108	30.00%	VIS
85	APTO-T7_305	211,990	41.50	63,597	16,882,813	5,108	30.00%	VIS
86	APTO-T7_306	211,990	42.00	63,597	17,094,803	5,047	30.00%	VIS
87	APTO-T7_307	200,999	42.00	60,300	17,295,802	4,786	30.00%	VIS
88	APTO-T7_308	200,999	41.50	60,300	17,496,801	4,843	30.00%	VIS
89	APTO-T7_401	200,999	41.50	60,300	17,697,800	4,843	30.00%	VIS
90	APTO-T7_402	200,999	42.00	60,300	17,898,799	4,786	30.00%	VIS
91	APTO-T7_403	211,990	42.00	63,597	18,110,789	5,047	30.00%	VIS
92	APTO-T7_404	200,999	41.50	60,300	18,311,788	4,843	30.00%	VIS
93	APTO-T7_405	211,990	41.50	63,597	18,523,778	5,108	30.00%	VIS
94	APTO-T7_406	211,990	42.00	63,597	18,735,768	5,047	30.00%	VIS
95	APTO-T7_407	200,999	42.00	60,300	18,936,767	4,786	30.00%	VIS
96	APTO-T7_408	200,999	41.50	60,300	19,137,766	4,843	30.00%	VIS
97	APTO-T7_501	200,999	41.50	60,300	19,338,765	4,843	30.00%	VIS
98	APTO-T7_502	200,999	42.00	60,300	19,539,764	4,786	30.00%	VIS
99	APTO-T7_503	211,990	42.00	63,597	19,751,754	5,047	30.00%	VIS
100	APTO-T7_504	200,999	41.50	60,300	19,952,753	4,843	30.00%	VIS
101	APTO-T7_505	211,990	41.50	63,597	20,164,743	5,108	30.00%	VIS
102	APTO-T7_506	200,999	42.00	60,300	20,365,742	4,786	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 1BFB9A5B-1E84-42F1-AEE3-93F958267EDD

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 08/10/2025 | CÓDIGO PMSS-FO-121 | VERSIÓN 0

ANEXO DE VENTAS
(Cifras miles COP)

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-mar-21	AR CONSTRUCCIONES S.A.S	TORRES DE FONTIBON ETAPA 2

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	211,990	42.00	5,048	144.76		2026	$ 1,467,605
Valor mínimo	157,990	27.50	3,476	107.96			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		272		0		0

9. Observación:

DocuSigned by: RICARDO HIDALGO

FILA VALIDACIÓN: SI

Totales	272	$ 54,233,632	11,264.00 m²	$ 15,270,090			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
103	APTO-T7_507	200,999	42.00	60,300	20,566,741	4,786	30.00%	VIS
104	APTO-T7_508	200,999	41.50	60,300	20,767,740	4,843	30.00%	VIS
105	APTO-T7_601	200,999	41.50	60,300	20,968,739	4,843	30.00%	VIS
106	APTO-T7_602	200,999	42.00	60,300	21,169,738	4,786	30.00%	VIS
107	APTO-T7_603	211,990	42.00	63,597	21,381,728	5,047	30.00%	VIS
108	APTO-T7_604	211,990	41.50	63,597	21,593,718	5,108	30.00%	VIS
109	APTO-T7_605	211,990	41.50	63,597	21,805,708	5,108	30.00%	VIS
110	APTO-T7_606	200,999	42.00	60,300	22,006,707	4,786	30.00%	VIS
111	APTO-T7_607	200,999	42.00	60,300	22,207,706	4,786	30.00%	VIS
112	APTO-T7_608	200,999	41.50	60,300	22,408,705	4,843	30.00%	VIS
113	APTO-T7_701	200,999	41.50	60,300	22,609,704	4,843	30.00%	VIS
114	APTO-T7_702	200,999	42.00	60,300	22,810,703	4,786	30.00%	VIS
115	APTO-T7_703	185,900	42.00	55,770	22,996,603	4,426	30.00%	VIS
116	APTO-T7_704	211,990	41.50	63,597	23,208,593	5,108	30.00%	VIS
117	APTO-T7_705	211,990	41.50	63,597	23,420,583	5,108	30.00%	VIS
118	APTO-T7_706	199,200	42.00	59,760	23,619,783	4,743	30.00%	VIS
119	APTO-T7_707	200,999	42.00	60,300	23,820,782	4,786	30.00%	VIS
120	APTO-T7_708	200,999	41.50	60,300	24,021,781	4,843	30.00%	VIS
121	APTO-T7_801	200,999	41.50	60,300	24,222,780	4,843	30.00%	VIS
122	APTO-T7_802	200,999	42.00	60,300	24,423,779	4,786	30.00%	VIS
123	APTO-T7_803	200,999	42.00	60,300	24,624,778	4,786	30.00%	VIS
124	APTO-T7_804	211,990	41.50	63,597	24,836,768	5,108	30.00%	VIS
125	APTO-T7_805	211,990	41.50	63,597	25,048,758	5,108	30.00%	VIS
126	APTO-T7_806	200,999	42.00	60,300	25,249,757	4,786	30.00%	VIS
127	APTO-T7_807	200,999	42.00	60,300	25,450,756	4,786	30.00%	VIS
128	APTO-T7_808	200,999	41.50	60,300	25,651,755	4,843	30.00%	VIS
129	APTO-T7_901	200,999	41.50	60,300	25,852,754	4,843	30.00%	VIS
130	APTO-T7_902	200,999	42.00	60,300	26,053,753	4,786	30.00%	VIS
131	APTO-T7_903	185,900	42.00	55,770	26,239,653	4,426	30.00%	VIS
132	APTO-T7_904	211,990	41.50	63,597	26,451,643	5,108	30.00%	VIS
133	APTO-T7_905	211,990	41.50	63,597	26,663,633	5,108	30.00%	VIS
134	APTO-T7_906	197,100	42.00	59,130	26,860,733	4,693	30.00%	VIS
135	APTO-T7_907	200,999	42.00	60,300	27,061,732	4,786	30.00%	VIS
136	APTO-T7_908	200,999	41.50	60,300	27,262,731	4,843	30.00%	VIS
137	APTO-T8_1001	200,999	41.50	60,300	27,463,730	4,843	30.00%	VIS
138	APTO-T8_1002	200,999	42.00	60,300	27,664,729	4,786	30.00%	VIS
139	APTO-T8_1003	185,900	42.00	55,770	27,850,629	4,426	30.00%	VIS
140	APTO-T8_1004	200,999	41.50	60,300	28,051,628	4,843	30.00%	VIS
141	APTO-T8_1005	200,999	41.50	60,300	28,252,627	4,843	30.00%	VIS
142	APTO-T8_1006	185,900	42.00	55,770	28,438,527	4,426	30.00%	VIS
143	APTO-T8_1007	185,900	42.00	55,770	28,624,427	4,426	30.00%	VIS
144	APTO-T8_1008	200,999	41.50	60,300	28,825,426	4,843	30.00%	VIS
145	APTO-T8_101	160,755	27.50	48,227	28,985,181	5,846	30.00%	VIS
146	APTO-T8_102	157,990	27.50	47,397	29,144,171	5,745	30.00%	VIS
147	APTO-T8_103	171,990	41.00	51,597	29,316,161	4,195	30.00%	VIS
148	APTO-T8_104	164,990	41.50	49,497	29,481,151	3,976	30.00%	VIS
149	APTO-T8_105	164,990	41.50	49,497	29,646,141	3,976	30.00%	VIS
150	APTO-T8_106	171,990	41.00	51,597	29,818,131	4,195	30.00%	VIS
151	APTO-T8_107	160,755	27.50	48,227	29,978,886	5,846	30.00%	VIS
152	APTO-T8_108	171,990	40.50	51,597	30,150,876	4,247	30.00%	VIS
153	APTO-T8_1101	200,999	41.50	60,300	30,351,875	4,843	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 1BFB9A5B-1E84-42F1-AEE3-93F958267EDD

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 28/11/2024
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CÓDIGO PM05-FI-01
		VERSIÓN 16

ANEXO DE VENTAS
<Otros miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal c.) y Artículo 7, literal c.), Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-mar-31	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	3. Nombre del proyecto de Vivienda: TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2					
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	211,990	42.00	5,049	144.36		2026	$ 1,467,505
Valor mínimo	157,990	27.80	5,579	107.68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS: 0		VIS: 272		VIS NO VIS: 0		NO VIS/VIS: 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN:						¿Los Estratos están separados como MIS VIS?	SI

Totales	272	$ 54,233,632	11,264.00 m²	$ 16,270,000			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
154	APTO-T8_1102	200,999	42.00	60,300	30,552,874	4,786	30.00%	VIS
155	APTO-T8_1103	185,900	42.00	55,770	30,738,774	4,426	30.00%	VIS
156	APTO-T8_1104	211,990	41.50	63,597	30,950,764	5,108	30.00%	VIS
157	APTO-T8_1105	200,999	41.50	60,300	31,151,763	4,843	30.00%	VIS
158	APTO-T8_1106	200,999	42.00	60,300	31,352,762	4,786	30.00%	VIS
159	APTO-T8_1107	200,999	42.00	60,300	31,553,761	4,786	30.00%	VIS
160	APTO-T8_1108	200,999	41.50	60,300	31,754,760	4,843	30.00%	VIS
161	APTO-T8_1201	200,999	41.50	60,300	31,955,759	4,843	30.00%	VIS
162	APTO-T8_1202	200,999	42.00	60,300	32,156,758	4,786	30.00%	VIS
163	APTO-T8_1203	185,900	42.00	55,770	32,342,658	4,426	30.00%	VIS
164	APTO-T8_1204	197,100	41.50	59,130	32,539,758	4,749	30.00%	VIS
165	APTO-T8_1205	211,990	41.50	63,597	32,751,748	5,108	30.00%	VIS
166	APTO-T8_1206	200,999	42.00	60,300	32,952,747	4,786	30.00%	VIS
167	APTO-T8_1207	200,999	42.00	60,300	33,153,746	4,786	30.00%	VIS
168	APTO-T8_1208	200,999	41.50	60,300	33,354,745	4,843	30.00%	VIS
169	APTO-T8_1301	200,999	41.50	60,300	33,555,744	4,843	30.00%	VIS
170	APTO-T8_1302	200,999	42.00	60,300	33,756,743	4,786	30.00%	VIS
171	APTO-T8_1303	200,999	42.00	60,300	33,957,742	4,786	30.00%	VIS
172	APTO-T8_1304	211,990	41.50	63,597	34,169,732	5,108	30.00%	VIS
173	APTO-T8_1305	200,999	41.50	60,300	34,370,731	4,843	30.00%	VIS
174	APTO-T8_1306	200,999	42.00	60,300	34,571,730	4,786	30.00%	VIS
175	APTO-T8_1307	200,999	42.00	60,300	34,772,729	4,786	30.00%	VIS
176	APTO-T8_1308	200,999	41.50	60,300	34,973,728	4,843	30.00%	VIS
177	APTO-T8_1401	200,999	41.50	60,300	35,174,727	4,843	30.00%	VIS
178	APTO-T8_1402	200,999	42.00	60,300	35,375,726	4,786	30.00%	VIS
179	APTO-T8_1403	197,100	42.00	59,130	35,572,826	4,693	30.00%	VIS
180	APTO-T8_1404	200,999	41.50	60,300	35,773,825	4,843	30.00%	VIS
181	APTO-T8_1405	211,990	41.50	63,597	35,985,815	5,108	30.00%	VIS
182	APTO-T8_1406	205,999	42.00	61,800	36,191,814	4,905	30.00%	VIS
183	APTO-T8_1407	200,999	42.00	60,300	36,392,813	4,786	30.00%	VIS
184	APTO-T8_1408	200,999	41.50	60,300	36,593,812	4,843	30.00%	VIS
185	APTO-T8_1501	200,999	41.50	60,300	36,794,811	4,843	30.00%	VIS
186	APTO-T8_1502	200,999	42.00	60,300	36,995,810	4,786	30.00%	VIS
187	APTO-T8_1503	185,900	42.00	55,770	37,181,710	4,426	30.00%	VIS
188	APTO-T8_1504	200,999	41.50	60,300	37,382,709	4,843	30.00%	VIS
189	APTO-T8_1505	200,999	41.50	60,300	37,583,708	4,843	30.00%	VIS
190	APTO-T8_1506	185,900	42.00	55,770	37,769,608	4,426	30.00%	VIS
191	APTO-T8_1507	200,999	42.00	60,300	37,970,607	4,786	30.00%	VIS
192	APTO-T8_1508	200,999	41.50	60,300	38,171,606	4,843	30.00%	VIS
193	APTO-T8_1601	200,999	41.50	60,300	38,372,605	4,843	30.00%	VIS
194	APTO-T8_1602	200,999	42.00	60,300	38,573,604	4,786	30.00%	VIS
195	APTO-T8_1603	199,900	42.00	59,970	38,773,504	4,760	30.00%	VIS
196	APTO-T8_1604	211,990	41.50	63,597	38,985,494	5,108	30.00%	VIS
197	APTO-T8_1605	211,990	41.50	63,597	39,197,484	5,108	30.00%	VIS
198	APTO-T8_1606	203,999	42.00	61,200	39,401,483	4,857	30.00%	VIS
199	APTO-T8_1607	200,999	42.00	60,300	39,602,482	4,786	30.00%	VIS
200	APTO-T8_1608	200,999	41.50	60,300	39,803,481	4,843	30.00%	VIS
201	APTO-T8_1701	200,999	41.50	60,300	40,004,480	4,843	30.00%	VIS
202	APTO-T8_1702	203,999	42.00	61,200	40,208,479	4,857	30.00%	VIS
203	APTO-T8_1703	191,800	42.00	57,540	40,400,279	4,567	30.00%	VIS
204	APTO-T8_1704	211,990	41.50	63,597	40,612,269	5,108	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 1BFB9A5B-1E84-42F1-AEE3-93F958267EDD

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 09/10/2024
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CÓDIGO PMES-F031
		VERSIÓN 10

PRECIO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2160 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c), Decreto 10 de 2012, artículo 183, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-ene-21	AR CONSTRUCCIONES S.A.S	TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2

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	211,990	42.00	5,048	164.45		2026	$ 1,467,505
Valor mínimo	157,000	27.89	3,976	107.66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		272		0		

9. Observación:

DocuSigned by: RICARDO HIDALGO

Totales	272	$ 64,233,632	11,264.00 m²	$ 15,270,000			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
206	APTO-T8_1705	211,990	41.50	63,597	40,824,259	5,108	30.00%	VIS
206	APTO-T8_1706	203,999	42.00	61,200	41,028,258	4,857	30.00%	VIS
207	APTO-T8_1707	200,999	42.00	60,300	41,229,257	4,786	30.00%	VIS
208	APTO-T8_1708	200,999	41.50	60,300	41,430,256	4,843	30.00%	VIS
209	APTO-T8_201	200,999	41.50	60,300	41,631,255	4,843	30.00%	VIS
210	APTO-T8_202	194,300	42.00	58,290	41,825,555	4,626	30.00%	VIS
211	APTO-T8_203	183,300	42.00	54,990	42,008,855	4,364	30.00%	VIS
212	APTO-T8_204	194,300	41.50	58,290	42,203,155	4,682	30.00%	VIS
213	APTO-T8_205	197,999	41.50	59,400	42,401,154	4,771	30.00%	VIS
214	APTO-T8_206	194,300	42.00	58,290	42,595,454	4,626	30.00%	VIS
215	APTO-T8_207	200,999	42.00	60,300	42,796,453	4,786	30.00%	VIS
216	APTO-T8_208	183,300	41.50	54,990	42,979,753	4,417	30.00%	VIS
217	APTO-T8_301	200,999	41.50	60,300	43,180,752	4,843	30.00%	VIS
218	APTO-T8_302	200,999	42.00	60,300	43,381,751	4,786	30.00%	VIS
219	APTO-T8_303	185,900	42.00	55,770	43,567,651	4,426	30.00%	VIS
220	APTO-T8_304	200,999	41.50	60,300	43,768,650	4,843	30.00%	VIS
221	APTO-T8_305	211,990	41.50	63,597	43,980,640	5,108	30.00%	VIS
222	APTO-T8_306	185,900	42.00	55,770	44,166,540	4,426	30.00%	VIS
223	APTO-T8_307	200,999	42.00	60,300	44,367,539	4,786	30.00%	VIS
224	APTO-T8_308	200,999	41.50	60,300	44,568,538	4,843	30.00%	VIS
225	APTO-T8_401	200,999	41.50	60,300	44,769,537	4,843	30.00%	VIS
226	APTO-T8_402	200,999	42.00	60,300	44,970,536	4,786	30.00%	VIS
227	APTO-T8_403	200,999	42.00	60,300	45,171,535	4,786	30.00%	VIS
228	APTO-T8_404	185,900	41.50	55,770	45,357,435	4,480	30.00%	VIS
229	APTO-T8_405	185,900	41.50	55,770	45,543,335	4,480	30.00%	VIS
230	APTO-T8_406	200,999	42.00	60,300	45,744,334	4,786	30.00%	VIS
231	APTO-T8_407	200,999	42.00	60,300	45,945,333	4,786	30.00%	VIS
232	APTO-T8_408	200,999	41.50	60,300	46,146,332	4,843	30.00%	VIS
233	APTO-T8_501	200,999	41.50	60,300	46,347,331	4,843	30.00%	VIS
234	APTO-T8_502	200,999	42.00	60,300	46,548,330	4,786	30.00%	VIS
235	APTO-T8_503	197,100	42.00	59,130	46,745,430	4,693	30.00%	VIS
236	APTO-T8_504	211,990	41.50	63,597	46,957,420	5,108	30.00%	VIS
237	APTO-T8_505	211,990	41.50	63,597	47,169,410	5,108	30.00%	VIS
238	APTO-T8_506	185,900	42.00	55,770	47,355,310	4,426	30.00%	VIS
239	APTO-T8_507	200,999	42.00	60,300	47,556,309	4,786	30.00%	VIS
240	APTO-T8_508	200,999	41.50	60,300	47,757,308	4,843	30.00%	VIS
241	APTO-T8_601	200,999	41.50	60,300	47,958,307	4,843	30.00%	VIS
242	APTO-T8_602	200,999	42.00	60,300	48,159,306	4,786	30.00%	VIS
243	APTO-T8_603	200,999	42.00	60,300	48,360,305	4,786	30.00%	VIS
244	APTO-T8_604	200,999	41.50	60,300	48,561,304	4,843	30.00%	VIS
245	APTO-T8_605	211,990	41.50	63,597	48,773,294	5,108	30.00%	VIS
246	APTO-T8_606	211,990	42.00	63,597	48,985,284	5,047	30.00%	VIS
247	APTO-T8_607	200,999	42.00	60,300	49,186,283	4,786	30.00%	VIS
248	APTO-T8_608	200,999	41.50	60,300	49,387,282	4,843	30.00%	VIS
249	APTO-T8_701	200,999	41.50	60,300	49,588,281	4,843	30.00%	VIS
250	APTO-T8_702	200,999	42.00	60,300	49,789,280	4,786	30.00%	VIS
251	APTO-T8_703	200,999	42.00	60,300	49,990,279	4,786	30.00%	VIS
252	APTO-T8_704	200,999	41.50	60,300	50,191,278	4,843	30.00%	VIS
253	APTO-T8_705	211,990	41.50	63,597	50,403,268	5,108	30.00%	VIS
254	APTO-T8_706	200,999	42.00	60,300	50,604,267	4,786	30.00%	VIS
255	APTO-T8_707	200,998	42.00	60,299	50,805,265	4,786	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 1BFB9A5B-1E84-42F1-AEE3-93F958267EDD

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2020

CODIGO PM05-FO121

VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a), Decreto 19 de 2012, Artículo 180, literal a)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2021-mar-31	AR CONSTRUCCIONES S.A.S	TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 3

4. Datos estadisticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor maximo	211,990	42.00	5,048	144.68		2026	$ 1,467,505
Valor mínimo	157,990	27.50	3,975	107.86			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		272		0	VIS NO VIS	NO VIP/VIE

9. Observación:	10. Firma Representante Legal
	DocuSigned by: RICARDO HIDALGO

FILA VALIDACIÓN	Multiplex: ¿Un Establecimiento de comercio cuenta con más áreas?
	SI

Totales	274	$ 54,233,632	11,294.00 m²	$ 16,270,090			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
256	APTO-T8_708	200,998	41.50	60,299	51,006,263	4,843	30.00%	VIS
257	APTO-T8_801	200,998	41.50	60,299	51,207,261	4,843	30.00%	VIS
258	APTO-T8_802	200,999	42.00	60,300	51,408,260	4,786	30.00%	VIS
259	APTO-T8_803	197,100	42.00	59,130	51,605,360	4,693	30.00%	VIS
260	APTO-T8_804	197,100	41.50	59,130	51,802,460	4,749	30.00%	VIS
261	APTO-T8_805	200,999	41.50	60,300	52,003,459	4,843	30.00%	VIS
262	APTO-T8_806	197,100	42.00	59,130	52,200,559	4,693	30.00%	VIS
263	APTO-T8_807	200,999	42.00	60,300	52,401,558	4,786	30.00%	VIS
264	APTO-T8_808	205,999	41.50	61,800	52,607,557	4,964	30.00%	VIS
265	APTO-T8_901	200,999	41.50	60,300	52,808,556	4,843	30.00%	VIS
266	APTO-T8_902	200,999	42.00	60,300	53,009,555	4,786	30.00%	VIS
267	APTO-T8_903	200,999	42.00	60,300	53,210,554	4,786	30.00%	VIS
268	APTO-T8_904	200,999	41.50	60,300	53,411,553	4,843	30.00%	VIS
269	APTO-T8_905	211,990	41.50	63,597	53,623,543	5,108	30.00%	VIS
270	APTO-T8_906	211,990	42.00	63,597	53,835,533	5,047	30.00%	VIS
271	APTO-T8_907	197,100	42.00	59,130	54,032,633	4,693	30.00%	VIS
272	APTO-T8_908	200,999	41.50	60,300	54,233,632	4,843	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: E037D780-BA01-40B3-A928-A09B450580F6

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

1. IDENTIFICACIÓN

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

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
En caso de responder "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 55.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? ☒ SI ☐ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inscrito 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 fuentes, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35. ☐ SI ☒ NO

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

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

2.6. ¿El valor por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con una o varias de los siguientes atributos? ☐ SI ☒ NO

Seleccione de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	☐
* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto	☐
* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)	☐
* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo	☐
* Pinturas para superficies interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pinturs 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 concreto	☐
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en acero estructurales	☐
* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.	☐
* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o en signación de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.	☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

Torres: Vigas de cimentación en concreto reforzado de 4000 PSI, con una altura 1.30m de altura

Comunales: Cimentación para plataforma de parqueaderos en placa sobrepisos, y para demás comunales en placa de contrapiso, apoyada en vigas en concreto reforzado

2.8. PILOTES: ☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Torres: Pilotes hincados en concreto reforzado de 3000 PSI de 0.35 x 0.35m con una profundidad de 60 mts

Para plataforma de parqueaderos pilotes pre excavados fundidos en sitio con una profundidad de 30mts. Para las edificaciones comunes serán pilotes pre excavados y fundidos en sitio con profundidad entre

Docusign Envelope ID: E037D780-BA01-40B3-A928-A09B450580F6

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

ctura en muros de concreto DMO, sistema industrializado, muros y placas de concreto reforzado entre 3000 y 4000 PSI. Diseño estructural de acuerdo a la NSR - 10. Para las Zonas comunes Estructura co
tructura de pórticos en sistema combinado entre muros y pórticos de concreto DMO en concreto reforzado. Para edificaciones en altura sistema aporticado en concreto reforzado. Diseño estructural de ac

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Apartamentos: ladrillo a la vista en sala comedor y alcoba auxiliar. Terraza BBQ: ladrillo a la vista según diseño
Un barandal de lotes y muretes de división comunes

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

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

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

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

2.11. PAÑETES

En caso en que de proyectos muros que no sean pañetados describa su acabado final o el tomo de él y localización:

Muros pañetados en hall de apartamentos y zonas comunes. Muros en pañetados al interior de los apartamentos quedarán en bloque a la vista o concreto a la vista

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☒ SI	☐ NO	**LAMINA COLD ROLLED**	☐ SI	☐ NO
P.V.C.	☐ SI	☐ NO	**OTRA**	☐ SI	**Cual?**

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): la ventanería es en con marco en aluminio y vidrio en crudo.
Espesor del vidrio: Vidrio crudo de 4 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

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

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

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

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

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

Cubierta Verde ☐ SI ☒ NO Porcentaje del área de cubierta verde n/a

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

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

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

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento con zocalo en concreto y reja metalica

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Dos 42) tanques de agua potable para un volumen total de 485m3 y un tanque contra incendios con un volumen de 108m3
Tanques en concreto reforzado con inspecciones laterales o superiores

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
☒ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
☒ SI ☐ NO

Docusign Envelope ID: E037D780-BA01-40B3-A928-A09B450580F6

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Caracteristicas:
3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	2 ascensores torre, 17 y 18 paradas según altura de torres,capacidad según proveedor y estudio tráfico.
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☒ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☒ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☒ SI	☐ NO	Dotado con parque infantil, y gimnasio biosaludable
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	Muros concreto,bloque pañetado,estuco pintura,piso cerámica/similar,en dotación,proyecto
3.6. GIMNASIO	☒ SI	☐ NO	2 caminadores,2 elípticas,2 bici estáticas,4 colchonetas,1 máquina fuerza
3.7. SAUNA	☐ SI	☒ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO	
3.9. PISCINA	☒ SI	☐ NO	Piscina climatizada con caldera a gas,1 de niños y 1 adultos,calentador duchas
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	9 cupos para personas en condición de movilidad reducida
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO	75 cupos de visitantes en plataforma de parqueaderos en sotano 1, sotano 2, primer piso y terraza
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☒ SI	☐ NO	Planta de 250 KVA suplencia parcial a equipos hidraulicos potable, eyectores, iluminación exterior
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	Subestación compuesta por celdas SF6, 2 transformadores de 500KVA y TGA. Según diseño Serie 3

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ó la norma que la 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 Caracteristicas y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☒ NO Caracteristicas y materiales a utilizar:

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

	Materiales a utilizar:
4.5. ACABADOS PISOS	
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso en concreto a la vista
4.5.2. HALLS	Piso en concreto a la vista
4.5.3. HABITACIONES	Piso en concreto a la vista
4.5.4. COCINAS	Piso en concreto a la vista
4.5.5. PATIOS	n/a

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
acabado de muro en mamposteria

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

4.8. COCINAS Caracteristicas:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	Se entrega en apartamentos monoespacio 3 por cada torre
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	Mesón en Policoncreto incluye lavaplatos
4.8.5. CALENTADOR	☒ SI	☐ NO	Se entrega calentador de 6L por comodato con Vanti
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	Lavadero plástico anclado a muro mediante soportes laterales

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

Docusign Envelope ID: E037D780-BA01-40B3-A928-A09B450580F6

4.9. BAÑOS			Características:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO	Solo en ducha de baño social. Baño privado no tiene
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO	Solo en ducha de baño social. Baño privado no tiene
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.8 litros por descarga
4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.15 litros x minuto
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7litros x minuto
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7 litros x minuto

4.10. ILUMINACION			Características:
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO	En apartamentos roseras, iluminación led tipo aplique de 15W, según diseño eléctrico
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO	Iluminación led según diseño fotometrico, cumplimiento de RETILAP
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO	Iluminacion led segun diseño fotometrico, cumplimiento de RETILAP
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO	Iluminación led según diseño fotometrico, cumplimiento de RETILAP
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumplir con el capítulo 4 (4.2.2 del RETIPLAP para los espacios reglamentariamente ventilados)			☐ SI ☒ NO
			Caracteristicas:
4.11.1. HABITACION	☐ SI	☒ NO	En zonas privadas no es exigible RETILAP, sin embargo, desde arquitectura se garantiza ingreso iluminación natura
4.11.2. ESTUDIO	☐ SI	☒ NO	zonas privadas no es exigible RETILAP, sin embargo, desde arquitectura se garantiza iluminación natural
4.11.3. ZONA SOCIAL	☐ SI	☒ NO	n zonas privadas no es exigible RETILAP, sin embargo, desde arquitectura se garantiza iluminación natur

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen los similares que se rendieron 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 usado en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

Docusigned by:
RICARDO HIDALGO
3B85141FE0BF43F...

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No:	11001-3-23-1402
Expedido: 06-sep-2023 - Ejecutoriada: 12-sep-2023 - Vigencia: 11-mar-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 JUL 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 25 JUL 2024

No. DE RADICACIÓN	11001-3-24-0161
FECHA DE RADICACIÓN	08-feb.-2024
FECHA DE ROF	08-feb.-2024
CATEGORÍA: IV	

PÁGINA 1

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, Decreto Distrital 555 de 2021

RESUELVE

Otorga: MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en este desarrollo: KR 113 20 B 15 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0070PP Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C2206854, Número de Manzana Catastral 046 y Lote(s) de terreno urbanizable 059, Manzana Urbanística UNICA del Lote Urbanístico Único, correspondiente a la Urbanización LA RESERVA DE FONTIBON (Local Fontibón), en donde la modificación consiste en el cambio de uso de vivienda de los pisos 5 y 6 de vivienda no hotelero no toca (VNT) a vivienda de interés social (VIS), por el resultado del traslado de la obligación VIP al proyecto urbanístico Parcelación, y modificaciones internas y no estructurales consistentes, y estructuras varias, con base en los elementos urbanísticos de áreas, antecedentes, arquitectura y usos, de acuerdo a lo aprobado en gestiones anteriores. Se aprueban Planos de Propiedad horizontal para la primera etapa del (2) torres, la T y T2 edificios identificados en los planos arquitectónicos. Titular(es): LA CONSTRUCTORA SAS con NIT [illegible]

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-Desarrollo:	a. UPZ No: 75 (Fontibón) Cent. (No Reglamentado)		b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A	d. EDIFIC.: N/A
e. ÁREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL		f. ZONA:	MULTIPLE	
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO		h. MODALIDAD:	NO APLICA	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Encharcamiento: Alta-Media Desbordamiento: No Rotura Jardín: No Av Torrenciales: Baja	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-500	

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-1-21-3128	30-dic-2021	11-mar-2022	11-mar-2025	11001-1-21-1082
11001-3-23-1402	06-sep-2023	12-sep-2023	11-mar-2025	11001-3-23-0029
11001-2-23-4791	06-dic-2023	15-dic-2023	08-feb-2025	11001-2-23-1855
11001-2-23-4792	06-dic-2023	15-dic-2023	11-mar-2025	11001-2-23-1857

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	DISCIL.	2.4 ESTRATO	
Vivienda Multifamiliar - VIS	VIS	No Aplica	1120	187	75	196		
Sistema Agrupado	Total unidades de la edificación:		1120	187	75	196		

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBON						ETAPAS DE CONSTRUCCION:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.	Norma Área	No. Unidades	Área Lote	SUBTOTAL	Adecuación	Legalización	Modificación	TOTAL
LOTE	8628.10	VIVIENDA	0.00	0.00	172.82	172.82	0.00	23,441.05	0.00	23,613.
SÓTANO (S)	4015.83	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS - SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.
PRIMER PISO	4078.86	INSTIT. DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.
PISOS RESTANTES	66200.74	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.
TOTAL CONSTRUIDO	84294.48	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	172.82	172.82	0.00	23,441.05	0.00	23,613.
LIBRE PRIMER PISO	3751.55	GESTION ANTERIOR				64,123.66			DEMOLICIÓN:	0.
		TOTAL CONSTRUIDO				64,296.48	M. LINEALES DE CERRAMIENTO			0.

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	22/18
b. ALTURA MAX EN METROS	GEST. ANT.
c. SÓTANOS	2
d. SEMISÓTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. VIS ESTACION.	NO
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO
i. ÍNDICE DE OCUPACIÓN	GEST. ANT.
j. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	GEST. ANT.

4.2 PROPUESTA VARIACIONES

	PROPUESTA	ASEN.
ALINAMIENTO	MTS	PMT
LATERAL		
LATERAL		
POSTERIOR		
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONES		
PATIOS		

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN	
LC VIGENTE	
LC VIGENTE	
b. CERRAMIENTO	
Valor: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A mts	
c. VOLADIZO	
LC VIGENTE	
LC VIGENTE	

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	M²	MTS
ZONAS RECREATIVAS	LC VIGENTE	G.A
SERVICIOS COMUNALES	LC VIGENTE	G.A
ESTACIONAM. ADICIONALES	LC VIGENTE	G.A

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	Convencional
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia Última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Alto
e. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis Dinámico Lineal Modal

d. RETROCESOS

a. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (20) / Cuadro de Áreas (1) / Plano Amoblamiento (14) / Planos Estructurales (105) / Memoria de Cálculo (2) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Certificación de Isométrico (1) / Anexo Estudio de suelos (1)

6. PRESCRIPCIONES PARTICULARES

AREAS Y LINDEROS DE ACUERDO CON LA GESTIÓN ANTERIOR - LA OCUPACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) DETERMINADA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-21-0128 DEL 30 DE DICIEMBRE DEL 2021 EJECUTORIADO EL 11 DE MARZO DEL 2022 MODIFICADO POR EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-1402 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2023 EJECUTORIADO EL 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2023 POR MODIFICACIÓN MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-470 DEL 06 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y EJECUTORIADO EL 15 DE DICIEMBRE DEL 2023 MEDIANTE EL CUAL SE EFECTUA EL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN AL URBANISMO DENOMINADO PONTEZUELAS I GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PRADERA - ZONA, LOTE 1 A CON AREA DE 611.39M2 - LA PRESENTE INTERVENCIÓN CONSISTE EN EL CAMBIO DE TIPO DE OCUPACIÓN DE LAS TORRES 5 Y 6 DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), POR EL RESULTADO DEL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN VIP AL PROYECTO URBANÍSTICO PONTEZUELAS I, Y MODIFICACIONES INTERNAS Y DE DISTRIBUCIÓN EN LOS CUADROS COMUNALES Y ESTACIONAMIENTOS, MANTENIENDO LOS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS DE ALTURAS, AISLAMIENTOS, RETROCESOS Y USOS, DE ACUERDO A LO APROBADO EN GESTIONES ANTERIORES. CUENTA CON DOCE (12) SÓTANOS DE VIVIENDA PARA PARQUEADEROS CON DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA. EL PROYECTO SE DESARROLLA EN UNA EDIFICACIÓN CON 19 UNIDADES ESTRUCTURALES DE DIFERENTES ALTURAS, 8 TORRES DE 18 PISOS, 2 UNIDADES EN 5 PISOS, 3 UNIDADES EN 1 PISO Y 1 UNIDAD EN SÓTANOS (TANQUES). EL ACTUALIDAD, EL PREDIO SE ENCUENTRA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO, ÁREA DE ACTIVIDAD URBANO INTEGRAL, EN ACTIVACIÓN ESTRUCTURA BÁSICO AEROPORTUARIO - AMBITO A - FONTIBÓN, DEBIDAMENTE POR LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE, SE APLICAN LAS NORMAS DEL DECRETO 555 DE 2021 EN LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO, DECRETO 332 DEL 2004 Y DECRETO 190 DEL 2004. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE AMOBLAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LA PRIMERA ETAPA DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASÍ: DOS (2) TORRES, (1) 1 (1) UNIDADES COMERCIALES Y 4 CONSERVACIÓN PARA 4 (4) UNIDADES ESTRUCTURALES 1 - 2 - 15 Y 1 ETAPA DE LAS UNIDADES ESTRUCTURALES DEL SÓTANO DE ESTACIONAMIENTOS CON ACCESO DE 18 UNIDADES DE DISPONIBILIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEBERÁ CUMPLIR CON EL DECRETO 1077 DE 2015 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO DE 2013 MTIEU 1307 / RESOLUCIÓN DE DESARROLLO - Y CON DEMÁS NORMAS VIGENTES APLICABLES AL PROYECTO. [illegible]

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-24-0161	11001-3-23-1402
Expedida: 06-sept-2023 - Ejecutoriada: 12-sept-2023 - Vigencia: 11-mar-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 JUL 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 26 JUL 2024

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-3-24-0161	2
FECHA DE RADICACIÓN	
08-feb.-2024	
FECHA DE RDF	
09-feb.-2024	
CATEGORIA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0002452000029788	12-jul-24	23613.87	$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que estos las actualicen y actualicen que estime al construir y/o supervisar la misma, cumpliendo. Las consultas y asistencias deberán incorporarse en la Bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que residirá en la obra para la recepción de las peticiones de los vecinos o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el residente profesional, el que asuma la obligación del profesional deberá estar inscrito en la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las unidades construidas que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente o quien lo presente en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá pronunciarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. En ejecución de actividades en altura posterior a la obtención del Certificado Técnico de Ocupación contenidas en las normas de seguridad y salud en el trabajo del Código Sustantivo del Trabajo y Seguridad Social, Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015, la Resolución 0312 de 2019 y demás que la adicionen, modifiquen o sustituyan, no se requiere presentación en el seguimiento del programa de trabajo anual.

9. Radicar, para el cierre y ejecutoria de las licencias de urbanización, copia de las actas de la asamblea de copropiedad donde se acepten cuando el desarrollo se trate del certificado técnico de cada sector, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano, el municipio o distrito, relacionado a la unidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y copia de correo electrónico. En los casos de urbanizaciones en los que el desarrollo prevea no se radicará la licencia de construcción, se deberá proveer en el cumplimiento con el cual deberá radicar en el respectivo plazo de ejecutoria de la licencia de urbanización, para el cumplimiento de las obligaciones de la Ley 1796 de 2016.

10. Realizar las consultas de bases para las edificaciones urbanas y arquitectónicas que sean los permisos de construcción (Tercer Responsable).

11. Instalar los equipos, elementos o componentes de bajo consumo de agua, que trata el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes en materia nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe cumplirse el cálculo, diseño y ejecución de los elementos del artículo 2.2.2.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 6140, 4143, 4145, 5301 y 4349.

13. Cumplir con las disposiciones consignadas en las normas de preservación urbana vigentes en sitio.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Encerramiento y Cerramiento para el Día del Peatón de Cruz Roja Juventud Tercera de Bogotá D.C.

15. No instalar en las construcciones cerradas a la categoría turística, establecimientos ubicados en el artículo 168 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Comercio con descuento directo a la clientela de cualquiera de sus productos, que no esté relacionado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Todas las medidas necesarias para evitar la emisión de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, emisiones luminosas o contaminación visual, que superen los límites establecidos en la normatividad ambiental vigente.
* Realizar las obras de adecuación en cuanto a la obra en el momento de ejecución, con el fin de evitar accidentes.
* Hacer uso de vías públicas, ocupar o perjudicar cualquier bien de uso público sin autorización.
* Depositar materiales de construcción en el área de circulación peatonal y vehicular, sin previa autorización.

16. El titular de la licencia urbanística, en el momento de radicar la solicitud de licencia de construcción, deberá acreditar que cuenta con el plan de gestión social para el desarrollo de la obra (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

17. El titular deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto que reconozca la existencia de las edificaciones y expedida la licencia de construcción, en caso de que las edificaciones no cuenten con licencia, se deberá dar cumplimiento al artículo 52 de la Ley 1848 de 2017 que modificó el artículo 53 del artículo 2 del Título de Instrumentos Financieros (Resolución No. 705 de agosto 31 de 2018 – la norma que la adicione, modifique o la sustituya).

19. Las personas naturales en calidad de titulares de licencias y/o los titulares de licencias de construcción y/o urbanización, los responsables de las obras deben cumplir con lo dispuesto en la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

20. Una vez finalizadas las obras de urbanización y/o construcción, el titular de la licencia deberá solicitar ante la Curaduría Urbana la expedición de la certificación de recibo de las obras de urbanización y/o construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 1203 de 2017.

21. Esta licencia no autoriza ocupar el espacio público para la construcción de cerramientos, instalación de casetas de ventas, publicidad exterior visual, o cualquier otro elemento que no sea de uso público.

22. Para el otorgamiento de la licencia de urbanización deberá pagar y acreditar la expedición de la certificación de paz y salvo por concepto de impuesto de delineación urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 187 del Acuerdo Distrital 648 de 2016, modificado por el artículo 3 del Acuerdo Distrital 703 de 2018, en concordancia con la establecida en la Resolución 1055 de 2016 de la Secretaría Distrital de Hacienda.

23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a dar aviso de la ejecución de la obra al cual deberá pronunciar inmediatamente el letrero de identificación de la misma.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 600 de 2003).

25. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado el decreto distrital 263 de 2023.

27. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

28. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

29. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

30. En caso de contar con cerramiento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 1826a de 2014 expedida por el IDU.

31. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del 1 de 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera y/o tolerancia de ventas de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, lotes individuales o cualquier otro esquema, incluyendo proyectos de usos mixtos que generen cinco (5) o más unidades residenciales para transferir a terceros, el constructor o urbanizador de vivienda nueva, deberá constituir un (un) fondo de ahorro para cubrir las eventuales pérdidas relacionadas con el mantenimiento y el mejoramiento estructural posterior de las viviendas, durante cierto de los (50) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción presente o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 2 del artículo 2060 del Código Civil y señalados en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

32. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

33. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que esta inicie la facturación individual del inmueble o de inmuebles que se sometan al reglamento de propiedad horizontal.

REFERENCIA: 11001-2-23-1857

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

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

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

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

CONSIDERANDO

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

Que el predio cuenta con Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo expedida mediante Acto Administrativo. No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021 expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1° de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, el cual cobró fuerza ejecutoria el 11 de marzo de 2022, en donde se adoptó el plano No. **CU1F157/4-01**

Que mediante Acto Administrativo 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022 por la entonces Curadora Urbana No. 1° de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se aprobó la modificación de Licencia de Urbanización vigente, acto que cobró fuerza ejecutoria el 27 de octubre de 2022 y se adoptó el plano No. **CU1F157/4-02.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[1] *Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones*
[2] *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESUELVE

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

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

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

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

ARTICULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

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

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

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

ARTICULO 3º LICENCIA QUE SE CONCEDE

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

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-23-1857 del 26 de mayo de15 de septiembre de 2023.

ARTICULO 4º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

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

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

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

ARQ. GER

6

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

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

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

- URBANIZADOR RESPONSABLE

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

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

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

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

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

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

AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

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

ÁREA UTIL	**8.828,18 M2**

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

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

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

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

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

ARTICULO 8°: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO CURADOR URBANO 2 BOGOTÁ D.C. - Colombia

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

Arq. Marcela Ramos Torres
Coordinadora de Norma y Proyectos Especiales

Abg. Xiomara Cepeda Murcia
Coordinadora Área Jurídica

Ing. David Rodríguez

15 DIC 2023

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-0106.

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

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

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

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

CONSIDERANDO

1. Que el 30 de diciembre de 2021, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, expidió el acto administrativo 11001-1-21-3128 mediante el cual otorgó Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio localizado en KR 113 20 B 15 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Fontibón, el cual cobró fuerza ejecutoria el 11 de marzo de 2022.

2. Que el 12 de octubre de 2022, mediante Acto Administrativo 11001-1-22-3362, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió una modificación a la Licencia de Urbanización y Construcción antes señalada.

3. Que el 06 de septiembre de 2023, mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1402, esta despacho concedió una modificación a la Licencia de Urbanización y Construcción antes señalada

4. Que el 18 de julio de 2024, mediante Acto Administrativo 11001-3-24-1586, este despacho concedió una modificación a la Licencia de Construcción antes señalada.

5. Que como constructor responsable figura el Ingeniero FONSECA CABALLERO HECTOR GUILLERMO, identificado con C.C. 80031104 y portador de la Matrícula Profesional 25202-164128.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-0106.

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

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

6. Que el señor HIDALGO CARELA JOHANN RICARDO, identificado con cédula de ciudadanía 79944755, en calidad de Representante Legal de la Sociedad AR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con Nit. 900378893-8, fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN, solicitó ante este despacho el día 16 de enero de 2025, mediante radicación CU3-25-0106, prórroga al término de vigencia del acto en mención.

7. Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:

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

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

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

RESUELVE

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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-0106.

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

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

---

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

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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Proyectó: JPA
Revisó: Abg. AL

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

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT. 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

177

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

REFERENCIA: 11001-2-23-1856

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

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

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que la modificación del proyecto urbanístico consiste en:

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

A1 = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.
A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.
V1 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo donde se ubica el proyecto original.
V2 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo a donde se traslada la obligación.

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso".

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

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

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

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del proyecto urbanístico, denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA,** ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077

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

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

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

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

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

RESUELVE

CAPITULO I

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

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

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANÍSTICO.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 3° LICENCIA URBANISTICA QUE SE CONCEDE

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

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

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

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

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

ARTICULO 5° DEL SUELO RECEPTOR PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

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

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

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

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

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

Se determinó un área útil de obligación de Vivienda de Interés Prioritario VIP a destinar en el proyecto original de 1.765,64 (20%) sobre el área útil (8.828.18 M2), dando como resultado de la comparación de valores de referencia un total de traslado de 671.55 M2

La modificación del proyecto verifica la posibilidad del suelo útil del Lote 7 A de la manzana 7 de la Unidad de Gestión 3 del Plan Parcial La Palestina para cumplir con este traslado; determinando que dicho lote cuenta con un área útil de **2.725,00** M2 para uso de Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario VIP siendo receptor de 877.00M2 del proyecto urbanístico JAEOQUE RESERVADO aprobado mediante Resolución 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021; quedando a disposición un área restante de 1.848,00 M2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 8° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

- TITULAR DE LA LICENCIA.

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

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

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

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

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA radicada **bajo la referencia 11001-2-23-1856.**

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

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

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

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

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la **actuación surtida anteriormente.**

4. **Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.**

ARTICULO 12° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

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

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

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

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

CAPITULO II

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 13° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

Arq. Marcela Ramos Torres
Coordinadora de Norma y Proyectos Especiales

Abog. Xiomara Capella Murcia
Coordinadora Jurídica

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

ESPACIO
EN BLANCO

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

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

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

CONSIDERANDO

1. Que el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.944.755 en calidad de Representante Legal de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-4926 del 22 de diciembre de 2021, la Modificación de la Licencia de Urbanización y Construcción vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

2. Que el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas vigentes para el predio al momento de la aprobación del proyecto urbanístico.

3. Que mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, la Curadora Urbana N° 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico y concedió Licencia de Urbanización y a su vez concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y Cerramiento, para el desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador para el predio localizado en la KR 113 20 B 15 (actual), adoptando el plano N° CU1F157/4-01.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

4. Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que las solicitudes modificaciones de licencias vigentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

5. Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo establece en su Artículo 10 respecto de las modificaciones de los proyectos urbanísticos que *"las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital"*.

6. Que, mediante acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se aprobó el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto de conformidad con el Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 221 de 2020.

7. Que, la modificación urbanística aprobada mediante el presenta acto administrativo corresponde a la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario.

8. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un Indice de 1.1 que equivaldría a un área construida de mínimo 8.056,62 m2.

9. Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 3.781,86 M2 correspondiente al 42,83% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-4926 11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 75 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

10. Que, la modificación de la licencia de construcción vigente, del proyecto TORRES DE FONTIBON consistente en la modificación total del diseño, pasando de 8 torres a 5 torres, 2 torres de 17 pisos y 3 torres de 18 pisos (incluida la torre VIP), quedando un proyecto de nueve (9) unidades estructurales, conformadas por tres (3) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura y dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, con setecientas cuatro (704) unidades de vivienda en las que se incluyen siete (7) unidades para personas con movilidad reducida, una (1) edificación en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, dos (2) edificaciones en un (1) piso para cuartos de basuras y una (1) para tanques de agua subterráneos, Ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos privados, Cuarenta y siete (47) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean 6 cupos para personas con movilidad reducida y Ciento treinta y nueve (139) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m2 según (27) planos arquitectónicos.

11. Que como conclusión de lo hasta aquí expuesto, se tiene que la modificación a que alude el presente Acto, corresponde a:

    - Modificación del proyecto urbanístico en cuanto a la delimitación del área útil VIP conservando la misma área.
    - La modificación del proyecto arquitectónico para la reubicación redistribución y rediseño de las torres, pasando de 8 torres a 5 torres, de las cuales la torre 3 se destina para vivienda VIP, y pasando de 6 pisos a 17 / 18 pisos.

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

13. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "*Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las*

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

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

14. Que el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que "*En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición*".

15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 8 de abril de 2022, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 19 de abril de 2022, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

16. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el **día 22 de diciembre de 2021.**

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

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-4926 11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

18. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación para la modificación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** y del proyecto arquitectónico denominado, **TORRES DE FONTIBON.**

19. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU1F157/4-02.

20. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** y del proyecto arquitectónico denominado, **TORRES DE FONTIBON,** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA Nº 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO 1.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

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

104

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

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

ARTICULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, el distinguido con el N° **CU1F157/4-02.** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. **CU1F157/4-01** la siguiente nota:

"Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano No **CU1F157/4-02**".

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

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

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

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

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

195

REFERENCIA: 11001-1-21-4926 11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

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

* URBANIZADOR RESPONSABLE

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

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

1. Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

2. Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

3. Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.

4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

ARTÍCULO 6: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

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

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

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

CAPITULO II

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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

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

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

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

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001- -21-4926 11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

referencia No. 11001-1-21-4926.

ARTÍCULO 9: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

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

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

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

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Nombre: TORRES DE FONTIBÓN

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

Se aprueban nueve (9) unidades estructurales, conformadas por tres (3) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura, dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, con Quinientos sesenta (560) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), Ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en las que se incluyen siete (7) unidades para personas con movilidad reducida, una (1) edificación en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipantiento comunal, dos (2) edificaciones en un (1) piso para cuartos de basuras y una (1) para tanques de agua subterráneos, Ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos privados, Cuarenta y siete (47) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean 6 cupos para personas con movilidad reducida y Ciento treinta y nueve (139) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828,18 m2 según (27) planos arquitectónicos.

1. USO APROBADO

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

2. CUADRO DE AREAS

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

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

I.O.	0.14
I.C.	1.67

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-4926 11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

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

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

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

5. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 118

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

Bicicleteros: 139

6. ESTRUCTURA:

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

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

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

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

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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

ARTÍCULO 13: DELINEACIÓN URBANA.

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

ARTÍCULO 14: CONDICION RESOLUTORIA

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

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

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

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

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-3362 **DE** 12 OCT 2022

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

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

ARTICULO 16. DE LA NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

JANNETH MORALES MORALES
ARQUITECTA

DOUGLAS CALLE
INGENIERO

DANIEL MURCIA PABÓN
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria 27 OCT 2022

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 202

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

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

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

CONSIDERANDO

1. Que el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía Nº 79.944.755 en calidad de Representante Legal de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso P.A. denominado LOTE BELEN, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante este despacho, mediante la referencia No. 11001-3-23-0309 del 15 de marzo de 2023, la Modificación de la Licencia de Urbanización y Construcción vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON.

2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico, concedió Licencia de Urbanización y a su vez concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y Cerramiento, para el desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON,

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

---

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

3. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió modificación a la Licencia antes mencionada respecto a la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario, adoptando el plano N° CU1F157/4-02.

4. Que el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas vigentes para el predio al momento de la aprobación del proyecto urbanístico.

5. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

6. Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo establece en su Artículo 10 respecto de las modificaciones de los proyectos urbanísticos que "*las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital*".

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

7. Que mediante acto Administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se aprobó el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto de conformidad con el Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 221 de 2020.

8. Que la modificación de la licencia de urbanización vigente consiste en una nueva redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario y el pago compensatorio de áreas de cesión adicional para el aumento de edificabilidad permitido para el Rango 1, de acuerdo a lo contenido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

9. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado realizara el pago compensatorio de áreas de cesión adicionales del proyecto para el incremento de edificabilidad, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD). Para el cálculo del índice, el interesado contabiliza como parte del área neta urbanizable, la reserva vial de la AC 22 con Av Ferrocarril de Occidente, resultando como índice máximo de construcción que puede incrementarse hasta 1.59 especificamente hasta 28.565,14 M2 de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 49.265,98 M2 hasta un índice total de 2.59.

10. Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

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

11. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1.1 que corresponde a un área construida de mínimo 8 058.62 m2.

12. Que, en virtud del considerando anterior, los interesados aceden al régimen de incentivos de que trata el artículo11 del decreto distrital 220 de 2020.

13. Que la modificación de la licencia de construcción vigente, del proyecto TORRES DE FONTIBON consistente en la reubicación, redistribución y rediseño de las torres anteriormente aprobadas, pasando de 5 torres a 8 torres (4 de 17 pisos y 4 de 18 pisos) de las cuales dos (2) torres, se destinan para vivienda de interés prioritario (VIP), quedando un proyecto de quince (15) unidades estructurales, conformadas así:

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

parqueadero y piscina, tres (3) edificaciones en un (1) piso, dos (2) para cuartos de basuras y una (1) de recepción y dos (2) para tanques de agua subterráneos (sótanos). Cuenta con ciento ochenta y siete (187) cupos de estacionamientos privados, setenta y cinco (75) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean siete (7) cupos para personas con movilidad reducida y ciento noventa y seis (196) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m2 según (43) planos arquitectónicos.

14. Que para efectos del pago compensatorio de áreas de cesión adicionales del proyecto para el incremento de edificabilidad para el Rango 1, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), expidió la Resolución 861 el 17 de julio del 2023, mediante la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de parques y equipamientos, la cual establece en su artículo segundo, el pago del cien por ciento (100%) de la suma establecida en la resolución citada, **dentro de los 10 días siguientes a la fecha ejecutoria de la licencia.** La falta de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística.

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

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

16. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".*

17. Que el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que *"En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".*

18. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, este despacho informó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 11 de abril de 2023, en las que se comunica la iniciación del trámite, las cuales no fueron recibidas en su totalidad, por lo cual el día 24 de abril de 2023 se realizó publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

19. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 20

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

---

la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 27 de marzo y 19 de mayo del 2023.

20. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, no requiere Licencia Ambiental, lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015.

21. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU3F157/4-03.

22. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** y del proyecto arquitectónico denominado, **TORRES DE FONTIBON**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este despacho.

CURADORA URBANA 3
ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 3 de Bogotá, D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

CAPITULO I

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 1. Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización Vigente para el proyecto denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, localizado en la KR 113 20 B 15 (actual) con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401 y CHIP AAA0079PFSK consistente en la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación VIP aprobada mediante Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, modificada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-3352 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022 y el pago compensatorio de áreas de cesión adicional para el aumento de edificabilidad permitido para el Rango 1, de acuerdo a lo contenido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 y liquidado mediante resolución 861 del 17 de julio del 2023 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO. Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, el distinguido con el N° **CU3F157/4-03.** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

---

que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. **CU1F157/4-02** la siguiente nota:

"Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano No **CU1F157/4-03**".

ARTICULO 3. DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

- TITULAR DE LA LICENCIA

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

- URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según

CURADORA URBANA 3
ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 202

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0309.

ARTICULO 4. La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **LA RESERVA DE FONTIBON** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 3 del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

2. Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

3. Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.

4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

213

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

ARTÍCULO 5. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Para todas las normas generales y especificas no modificadas en la presente resolución, seguirán siendo las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

ARTÍCULO 6. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE. Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

ARTÍCULO 7. CONDICION RESOLUTORIA. De acuerdo con el artículo segundo de la Resolución 861 del 17 de julio del 2023, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), mediante la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanística de parques y equipamientos, el pago del 100% de la suma establecida en la resolución citada, **dentro de los 10 días siguientes a la fecha ejecutoria.** La falta de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística.

CAPITULO II

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 8. APROBACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO TORRES DE FONTIBON. Conceder a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, Representada Legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, en su calidad de fideicomitente del

fideicomiso P.A denominado LOTE BEEEN – FIDUBOGOTA, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Construcción vigente.

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

PARÁGRAFO. La presente Modificación de Licencia de Construcción Vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante este despacho bajo la referencia No. 11001-3-23-0309.

ARTÍCULO 9. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA. Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. WILSON MORENO BERMUDEZ	25202-27284 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDINA	25202-20488 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. JULIAN ANDRES URREA FRANCO	63202-226940 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND

215

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 202

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

ARTÍCULO 10. El artículo 10 de la Resolución No 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022, quedara así:

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Nombre: **TORRES DE FONTIBÓN**
Dos (2) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura para vivienda de interés prioritario (VIP), dos (2) torres de dieciocho (18) pisos de altura para vivienda de interés social (VIS), y cuatro (4) torres de diecisiete (17) pisos de vivienda de interés social (VIS), con mil ciento veinte (1.120) unidades de vivienda en las que se incluyen doce (12) unidades de vivienda con diseño para personas con movilidad reducida, dos (2) edificaciones en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, parqueadero y piscina, tres (3) edificaciones en un (1) piso, dos (2) para cuartos de basuras y una (1) de recepción y dos (2) para tanques de agua subterraneos (sótanos). Cuenta con ciento ochenta y siete (187) cupos de estacionamientos privados, setenta y cinco (75) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean siete (7) cupos para personas con movilidad reducida y ciento noventa y seis (196) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m2 según (43) planos arquitectónicos.

USO APROBADO
Vivienda Multifamiliar: Mil ciento veinte (1.120) unidades.
- Ochocientas treinta y dos (832) VIS
- Doscientas ochenta y ocho (288) VIP

1. CUADRO DE AREAS

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

CUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	8.928,18 M2
Área del Sótano	3.847,01 M2
Área del Primer Piso	5.076,59 M2
Área de Pisos Restantes	55.200,06 M2
Área Total Construida	64.123,66 M2
Área Libre	3.751,59 M2

2. ESTRATO 3

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA
AREA PARA CALCULO DEL I.O 17.909,18 M2
AREA PARA CALCULO DEL I.C BASICO 20.700,84 M2 (A.N.U + R.V)

	EXIGIDO	PROPUESTO
I.O.	0.28	0.27
I.C.	2.75	2.75 (2.595+RV)

	EXIGIDO	PROPUESTO
AREA PARA CALCULO DE I.O	5.014,57 M2	4.812,28 M2
AREA PARA CALCULO DE I.C	49.265,98 M2	49.167,87 M2

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

217

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 202

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	18 pisos (4 torres) /17 pisos (4 torres) / 3 pisos (Edificio Comunal 1, parqueadero y piscina) / 1 piso (Edificios Comunales 2, 3 y 4) VIS/VIP
Piso no habitable	No
Altura en Metros	41.82 Mts / 39.52 Mts / 12.60 Mts, 6.60 Mts y 3.95 Torres VIS - VIP / Edificios Comunales
Sótanos	(Tanques de Agua)
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3.00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) / 3.00 MTS X KR 113 (V-7) 7.00 MTS X KR 113 (V-7) PARA LAS TORRES
Control Ambiental	10.02 / 10.08 / 10.13 MTS POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Voladizo	0.60 MTS POR OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y 0.60 POR KR 113 (V-7) / 1.50 POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Cerramiento de antejardín	195.51 ML
Otros Cerramientos	74.50ML Contra Parques / 68.06 ML Contra Control Ambiental (142.56 ML) Altura 1.60M
Apto para personas con movilidad	12 UNIDADES - DISTRIBUIDOS EN PRIMER PISO DE LAS TORRES

15

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

reducida.	

5. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 187

Visitantes: 75 (incluye 7 cupos para personas con movilidad reducida)

Bicicleteros: 198

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL.

	EXIGIDO M2	PROPUESTO M2	PORCENTAJE
Servicios Comunales	1.327,13	1.370,12	15.49 %
Zonas Verdes	8.539,00	7.360.56	83.19 %
Parqueaderos Adicionales	N/A	124.20	1.40 %
Total	8.847.50	8.854,88	100.1 %

7. ESTRUCTURA:

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

219

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 202

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

PARÁGRAFO. Los demás elementos volumétricos no relacionados en la presente resolución, se mantienen de acuerdo a lo aprobado en el acto administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, modificada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022

ARTÍCULO 11. DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR. Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable y el titular de la licencia, son las definidas en el acto administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 12. TÉRMINO DE VIGENCIA DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La Modificación de la Licencia vigente de Urbanización y de construcción que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, mantiene el término de vigencia otorgado en el artículo 18 del acto administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

ARTICULO 13. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, debido a que el trámite adelantado corresponde a una modificación de licencia vigente, de conformidad con el numeral 3 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017.

CURADOR

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

ARTÍCULO 14: DELINEACIÓN URBANA. Los interesados aportaron el formulario N.º 2023032010100098522 de declaración del impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo N.º 233200037 01 presentado el 22 de agosto de 2023 con pago por $ 0.00.

ARTÍCULO 15. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN. Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en el acto administrativo No 11001-1-21-3128 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, se mantienen y forman parte de la presente Resolución, los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Cuarenta y tres (43) planos arquitectónicos
4. Ciento setenta y uno (171) planos estructurales
5. Ocho (8) planos de elementos no estructurales.
6. Cuatro (4) memorias de calculo.
7. Una (1) memoria de cálculo de elementos no estructurales
8. Un (1) estudio de suelos.
9. Un (1) informe de seguridad humana.
10. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
11. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309 11001-3-23-1402 06 SEP 202

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

ARTICULO 16. DE LA NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA. La presente resolución deba notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

JANNETH MORALES MORALES
ARQUITECTA

DOUGLAS CALLE
INGENIERO

ALEXANDRA LANDETA
ABOGADA

RAFAEL CUBILLOS
COORDINADOR

Fecha de Ejecutoria 12 SEP 2023

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-1882

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA

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

CONSIDERANDO

1. Que el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, representante legal de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN FIDUBOGOTA, propietario del predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-1882 del 30 de junio de 2021, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

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

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 75), FONTIBON (Sin Reglamentar), y por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se le aplica el **Tratamiento de Desarrollo**, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.

4. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.

5. Que de conformidad con la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de solicitud de Licencia se encuentra localizado en zona Servicios Empresariales e Industriales en área de actividad Comercio y Servicios.

6. Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

7. Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** no se localiza en zona de riesgo por inundación.

8. Que de conformidad con el Decreto 523 del 16 de diciembre de 2010 el predio se encuentra en zona de respuesta sísmica lacustre 500.

9. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, identificado con el plano topográfico con código No. 006409048059, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2020EE15233 O 1 de fecha 30 de abril de 2020, cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004.

10. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.

11. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004 el proyecto debe prever con el destino a Cesión para Parques correspondiente al 17% del área neta urbanizable un área de 2.906,53 m2 y para Equipamiento comunal el 8% del área neta urbanizable correspondiente a 1.367,78 m2.

12. Que de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 15 del Decreto 327 de 2004, al ser una cesión para equipamiento inferior a 2.000 m2 esta área será destinada para cesión para parques.

13. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual "*para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*

    a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
    b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
    c. ***La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.***
    d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

226

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

e. *Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación especifica que se adopte para tal efecto."* (Negrilla fuera de texto).

14. Que teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, por cada metro de cesión para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria se autorizan 4,8 m2 de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO de 2.75 para el Proyecto Urbanistico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO 1 de edificabilidad.

15. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado cederá 2.791,66 m2 de cesión adicional para a la AC 22 - Avenida el Ferrocarril de Occidente (V-1). Como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 0.748 específicamente hasta 13396,07 M2 de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 31.305,25 M2 hasta un índice total de I.748.

16. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 3.781,86 M2 correspondiente al 42,83% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.

17. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1.1 que equivaldría a un área construida de mínimo 8.056,62 m2.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

18. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017[1], los interesados presentaron copia de los Oficios N° CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 33310-2019-0960 / S – 2019-118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

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

20. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten"*.

21. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

22. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 26 de julio de 2021, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 29 de julio de 2021, publicación en la página web

[1] *Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.*

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

23. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-1882, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma el día 07 de julio de 2021 y 29 de septiembre de 2021.

24. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio, mediante publicación en la página web de la Curaduría Urbana el día 29 de julio de 2021, así como a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 26 de julio de 2021.

25. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1F157/4-01.**

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

27. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se estabiecen sus normas urbanisticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

28. Que respecto al estudió jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA **RESERVA DE FONTIBON** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.

29. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.

30. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

230

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

ARTÍCULO 1: Aprobar el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico con código de sector No. 006409048059 proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-21-1882, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** el distinguido con el número **CU1F157/4-01,** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** con NIT 900.378.893-8, en su calidad de en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN FIDUBOGOTA, Representada Legalmente por el **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.7554, para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, Licencia de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON.**

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-1-21-1882 del 30 de junio de 2021.

ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO

- TITULAR DE LA LICENCIA

ARQ. RUTH

231

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

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

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-1882.

ARTÍCULO 5: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 18° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

ARTÍCULO 6: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

• Nombre	**URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**
• Área Bruta	**20.700,84 m²**
• Área Reserva Vial AC 22 – AV Ferrocarril de Occidente (V-1)	2.791,66 m²
• Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de cesiones	17.097.25 m²
• Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de índices	**17.909,18 m²**
• Folio de Matrícula Inmobiliaria	**50C1468401**
• CHIP	**AAA0079PFSK**

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON.

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

- GAS NATURAL VANTI: CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 33310-2019-0960 / S – 2019-118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos

233

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 30 DIC 2021 **DE**

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

relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es **tres (3)**. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaria Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU1F157/4-01** que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°. El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON,** cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.

Área de Cesión Pública Obligatoria para Parques	4.274,39 m²
Área de Cesión Reserva Vial AC 22 – AV. Ferrocarril de Occidente (V-1)	2.791,66 m2
Área de Control Ambiental	811,93 m2
Área de Cesión Parques	4.274,39 m²
Área de Cesión Vía local Carrera 113 (V-7)	**954,11 m²**
Área de Cesión Oreja Manzana AV. Ferrocarril de Occidente y AV. Versalles (V-4)	3.040,57 m²
Área de Cesión Vía local 2 (Cesión vial 2 en ZMPA) Calle 24 F	45,33 m²
Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.	**11.872,66 m²**
Área Útil	8.828,18 m²
Área Útil Vip	**3.781,86 m²**
Área Útil Vis	**5.046,32 m²**

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU1F157/4-01,** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

ARTÍCULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Decreto 327 de 2004

Tratamiento:	Desarrollo
Rango:	1
Área de Actividad:	Urbana Integral
Zona:	Múltiple

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

Según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, NO** se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, **NO** se localiza en zona de riesgo por inundación.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. **Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.**

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

255

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

El proyecto Urbanístico prevé una (1) Zona de Cesión Obligatoria para Parques, la cual se identifica como Cesión Parque con un área de 4.274,39 m².

2. **Normas para el Parque Recreativo de Cesión al Distrito Capital**

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación sera del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

2.1. **Indice de Ocupación:** El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como area verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

2.2. Edificaciones: No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

2.3. Cerramientos: No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

2.4. **Andenes perimetrales:** Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

2.5. Especialización de áreas: Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

3. **Normas aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.**

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

3.1. Usos: Los usos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerán de las áreas de dicha cesión y de los Planes Maestros.

3.2. Índices de Ocupación y construcción: Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:

Índice de ocupación: 0.5

Índice de construcción: 1.4

3.3. Normas de volumetría: Para la construcción de las edificaciones, se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás estándares arquitectónicos. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En cuanto a condiciones de habitabilidad, deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004.

II. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, distinguido con los **CU1F157/4-01**, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2020E15233 O 1 de fecha 30 de abril de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

237

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

ACCESOS: No se permiten accesos vehiculares directos a los predios por las vías de la malla vial arterial, estos deberán ubicarse sobre vías de la malla vial intermedia o local, a una distancia no menos de quince (15.00) metros del punto de terminación de la curva de la intersección de las vías.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, contenido en el plano No. CU1XXXX, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS PERMITIDOS.

1.1. **USO PRINCIPAL:**
Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

1.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

- **SERVICIOS URBANOS BASICOS DE ESCALA ZONAL.**

Localización:
Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:
En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los Servicios Urbanos Básicos que requieran Plan Maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

COMERCIO DE ESCALA ZONAL Y VECINAL.

Localización:
En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

Funcionamiento:

El comercio de escala zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2.000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2.000 m2 de construcción.

El comercio de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA VECINAL.

Localización:
En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m² de construcción o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

SERVICIOS EMPRESARIALES DE ESCALA METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL.

Localización:
Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA ZONAL.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

239

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Localización:
Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

1.3. USOS RESTRINGIDOS:

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA.

Localización:

Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts.

Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial, el acceso será por una vía local existente o proyectada.

Funcionamiento:
En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Mediante plan de implantación.

Los Servicios Urbanos Básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

COMERCIO DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA.

Intensidad:

Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.

Localización:

CURADORA URBANA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Las Estaciones de Servicio sobre vias de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa especifica sobre la materia y la Guía Ambiental para estaciones de servicio de combustibles líquidos y gas natural.

El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vias V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo No. 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada.

El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vias V-2 y V-3, con acceso por via local existente o proyectada.

Funcionamiento:
En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Mediante plan de implantación.

Las estaciones de servicio cuando se exija según reglamentación.

El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs.

Las estaciones de servicio pueden hacer parte del comercio urbano o metropolitano.

COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA.

Intensidad:

Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.

Localización:

Sobre vias de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.

INDUSTRIA.

La Industria se permitirá como uso único o complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto de la Secretaria Distrital de Ambiente.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

Sobre vías de la mala vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la mala vial arterial el acceso será por vía local existente o proyectada.

1.4. USOS DOTACIONALES SEGÚN EL DECRETO DISTRITAL 120 DE 2018:

Solo se podrán desarrollar los usos dotacionales permitidos por el Decreto Distrital 120 de 2018 para el Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Servicios Empresariales e Industriales, cumpliendo con las condiciones de intensidad, localización y funcionamiento establecidas en el Cuadro Anexo 2, las exigencias establecidas en el correspondiente Plan Maestro y su descripción, la cual está contenida en el citado decreto.

La cuota de estos estacionamientos será la definida según el uso y escala establecidos en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

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

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, optaron por destinar el 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 3.781,86 m² a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo predio, cumpliendo así la obligación establecida en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 5 del Decreto 221 de 2020.

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2021, asigna un índice de 1.1 sobre el área neta construida destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivaldría a un área construida de 8.439,22 m2.

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

2.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

! 11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE 30 DIC 2021

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

3. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

Manejo de alturas.

La altura máxima que puedan alcanzar las edificaciones, queda limitada por las restricciones que determine el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado.

Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.

La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

3.2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

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

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

243

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Un máximo del 5% del área útil de las licencias de construcción no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Los índices de ocupación para los predios con usos notacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultaran de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,45 sobre Area Neta Urbanizable.

3.2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo No 44 del Decreto 327 de 2004, El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, se acoge al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", aplicando la tabla de equivalencias N.° 1 del artículo 44 del citado decreto para el RANGO 1 en cuanto a que por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan veinte (20 m²) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico al ubicarse el predio en el estrato Tres (3) y que por cada metro de cesión de suelo para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad se autorizan cuatro punto ocho (4.8 m²) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico.

El proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, propone un área de cesión adicional para Vías de la Malla Vial Arterial de 2.791,66 m², lo cual le permite incrementar su edificabilidad en 13.396,07 m², correspondiendo a un índice de construcción adicional del 0,75 dando como resultado un índice total de construcción de 1,75 sobre el área neta urbanizable, específicamente hasta 31.305,25 m².

Dentro del índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, para instalaciones mecánicas y puntos fijos y equipamiento comunal.

3.3. SÓTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

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

Manejo de semisótano:

- El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, y siempre que no se plantee uso de comercio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótano:

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

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
- En terreno inclinado: Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.
- Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

3.4. AISLAMIENTOS.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4.00
	6 a 7	9.00	5.00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana	1 a 3	Libre	10.00 mts
	4 a 6		
Industria.	7 o mas	½ de la altura total	1/3 de la altura total

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

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

3. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones.
4. Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
5. Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

3.5. VOLADIZOS.

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

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

3.6. PATIOS

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

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

El lado mínino de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

3.7.1 ANTEJARDINES.

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

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00
Comercio, Servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8,00
	De 4 a 6	10,00
	De 7 o más	12,00

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

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

- Cuando el proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma, no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá se empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.8. RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

3.9. CERRAMIENTOS.

3.9.1. LOS CERRAMIENTOS DE CARÁCTER DEFINITIVO.

Se regulan por las siguientes disposiciones:

Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

a. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

b. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

3.9.2. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

249

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

a. Para cerrar predios sin urbanizar.
b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial
c. Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente Acto Administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

4. ESTACIONAMIENTOS.

Según el mapa No. 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), al Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON le corresponde la zona D (Demanda Baja), la cual requiere la cuota de estacionamientos definida para cada uso de conformidad con lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

Nota1: Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuáles se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Nota2: Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

5.1. Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 m² por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 m² por cada unidad de vivienda.

5.2. Para el uso de vivienda No VIS, se exige en una proporción mínima de 15 m² por cada 80 m² de construcción en el uso.

5.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 m² por cada 120 m² de construcción.

5.4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

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

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

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

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MINIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios comunales	15%

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

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

6. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

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

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplen.

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO:

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

8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "*CARTILLA DEL ANDENES*" (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN ARROBA**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo**: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 603 de 2007, 219 de 2016 y 308 de 2018.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTÍCULO 9: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON** las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

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

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

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GI-02 Documento Tecnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión esta sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

11001- 1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

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

13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

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

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

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001- 1- 21- 3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

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

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

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

19. Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).

    a) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable *"que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".*

20. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

21. El titular de la presente licencia deberá adelantar ante la Defensoría del Espacio Público los trámites pertinentes para realizar la actualización de los Registros Únicos Inmobiliarios RUPIS, garantizando que estos correspondan a las áreas contenidas en el plano No. CU1XXXX,

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

correspondiente al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON.**

22. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

ARTÍCULO 10: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-. La solicitud escrita debera presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a formar parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

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

ARTÍCULO 11: DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, radicado bajo la referencia 11001-1-21-1882.
b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
c) Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON** aprobado bajo el número **CU1F157/4-01** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-1882.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

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

d) Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que lo derogue, complemente o sustituya.
f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, mediante el presente Acto Administrativo.
g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:

- Oficios N° CD-000319-2021 de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 33310-2019-0960 / S –2019-0118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

h) Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

ARTICULO 12: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

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

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

ACTO ADMINISTRATIVO No: 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

3. Si los plazos se vencieran sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de urbanización.

ARTICULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

CAPITULO II

DEL PROYECTO ARQUITECTONICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 14: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT 900.378.893-8, Representada Legalmente por el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PLSK de la Localidad de Fontibón, en Bogotá, D.C., Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 16° del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-1882.

ARTÍCULO 15: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

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

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

264

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDIÑA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. WILSON MORENO BERMUDEZ	25202-27284 CND

ARTÍCULO 16: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Se aprueban ocho (8) Torres de apartamentos, cada una con seis (6) pisos para un total de ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda, una (1) edificación para la localización de áreas de equipamiento comunal, desarrolladas en un área útil de 3.781,86 m2 según (14) planos arquitectónicos.

1. USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar de interés prioritario (VIP) (ciento noventa y dos (192) unidades).

El proyecto contempla 2 apartamentos en torres 1 y 2 para personas con movilidad reducida (Ver plano A-104A).

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	17.909,18 M2
Área Útil	3781,86 M2
Área del Sótano	112,69 M2
Área del Primer Piso	1.489,61 M2

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

265

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE** 30 DIC 2021

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

Área de Pisos Restantes	5.801,20 M2
Area Total Construida	7.403,50 M2
Área Libre	2.292,25 M2

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

I.O.	0.08
I.C.	0.34

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	6 pisos / 1 piso (Edificio Comunal)
Piso no habitable	No
Altura en Metros	15.47 Mts / 16.69 Mts y 4.45 Mts
Sótanos	1 (Tanque de Agua)
Semisótano	No
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3.00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) 3.00 MTS X KR 113 (V-7)
Voladizo	No
Cerramiento	248.16 Ml.

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

Apto para personas con movilidad reducida.	INCLUIDA EN LA TORRE 1Y TORRE 2 COMO APTO 102

4. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 24

Visitantes: 11 (incluye un cupo para personas con movilidad reducida)

Bicicleteros: 18

5. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO DMO
Método de Diseño	Resistencia Ultima
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente nsr-10. Requiere control de materiales de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio de 2016, titulo i del reglamento nsr-10 y el decreto nacional 1203 de 2017. El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título j y k de nsr-10. Según el literal a.1.3.6.5 de nsr-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado". el urbanizador o contratista es responsable de recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales, indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes. Se debe cumplir con los requisitos de h.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción. en cumplimiento de los requisitos del decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero Wilson Moreno Bermúdez con matricula profesional no. 25202-27284 CND.

ARTICULO 17: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

267

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.

5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

13. Según el literal A.1.3.6.5 de NRS-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".

14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTICULO 18: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE **LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

259

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

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

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto urbanístico y arquitectónico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 19: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

ARTÍCULO 20: DELINEACIÓN URBANA.

Los interesados aportaron el formulario N.° 2021382010124669032 de declaración del Impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo N.° 213200117000, presentado el 21 de diciembre de 2021 con pago por $ 0.00

ARTÍCULO 21: CONDICION RESOLUTORIA

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

ARTÍCULO 22: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

270

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 **DE** 30 DIC 2021

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

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Catorce (14) planos arquitectónicos.
4. Cincuenta y seis (56) planos estructurales.
5. Tres (3) memorias de cálculo.
6. Un (1) estudio de suelos.
7. Cuatro (4) planos de elementos no estructurales.
8. Una (1) memoria de elementos no estructurales.
9. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
10. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

ARTÍCULO 23: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra este proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA CURADORA URBANA 1

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

KENNETH MORALES MORALES
ARQUITECTO

DOUGLAS CALLE
INGENIERO

DANIEL MURCIA
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria: 11 MAR 2022