



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DISTRICTAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER COTAR EL MR.  
1-2026-11697  
Fecha: 2026-03-11 15:14:32  
Anexos: 167 FOLIOS + 1 CD  
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
Destino: DIR.PREVENCIÓN  
Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
Origen: DESARROLLOS URBANOS  
Folios: 1  
Número: 900.361.1674

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 con el artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>DESARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS</b>		2. Identificación Número 900.361.1674	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>MAURICIO AGUDELO MARTINEZ</b>		4. Identificación del representante legal 80413243	
6. Dirección Calle 65 a # 7-12 Oficina 213		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019241	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: amartin@integraconstructora.com.co		8. Teléfono (601) 7-41261	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>MIRADOR DE LA RESERVA</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA 2 - TORRE 1</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>160 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 36 b sur N° 10 b 04 Este		13. Localidad - UPZ <b>San Cristóbal - UPZ 32 SAN BLAS</b>	
14. Estrato 2		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 S APLICA) 190 SI APLICA	
16. Licencia de urbanismo 11001-5-21-1003		17. Licencia de construcción 11001-4-22-1006	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 4631.98		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 8803.61	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza MEDIA y SI requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>0%</b>	
24. Chip(s) AAA0272UUXS		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-40763270	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-nov.-2027</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Fecha <b>21-mar.-2026</b> Notaría 65	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b> Fecha 08-05-2022 Notaría 33	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b> Contrato 2182218 Fecha <b>18-dic.-2022</b> Vigencia <b>01-sept.-2025</b> Plazo 01-09-2026	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020260037</b>	<b>FECHA</b> <b>31 MAR 2026</b>
	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: <b>06 ABR 2026</b>	
<b>MAURICIO AGUDELO MARTINEZ</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 <b>Maria Paula Sarmiento B</b> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documento;	

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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

## INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TÉLEFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

Los tipos de Vivienda son:

**VIP**, es decir, Vivienda de Interés Prioritario,  
**VIS**, Vivienda de Interés Social,  
Vivienda de Interés Social con renovación urbana  
**Vivienda no VIS/VIP**  
**Vivienda Colectiva**

**Solución Habitacional con Servicios**

Cuyo precio de venta es  $\leq 90$  smmlv;  
Cuyo precio de venta es  $> 90$  y  $\leq 150$  smmlv;  
Cuyo precio de venta es  $> 150$  y  $\leq 175$  smmlv;  
Vivienda con precio de venta  $> 175$  smmlv.  
Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.  
Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURIA A LAS CURADURIAS

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

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

Enajenador: Desarrollos Urbanos Reurbio Quien realiza la solicitud: Apostolada  
Nombre del Proyecto: Mirador de la reserva

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado		Aprobado
				Si	No	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓				
6. 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.	✓				
	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.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓				
	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Secretaría del	✓				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado		Aprobado
				Si	No	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓				
	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	N.A.	Observaciones	
1 Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	✓			
2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.	✓			
3 Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	✓			
4 Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.	✓			

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

**OBSERVACIONES:**

*Protección de LC cuenta con Priorroga hasta Julio 2026.*

Revisó:	<i>Cuando sea funcionario, escribir nombre completo, cargo y dependencia. Cuando sea contratista, escribir número de contrato, vigencia y dependencia a la que pertenece.</i>	C.C:	<i>1019132150</i>
Fecha de verificación:	<i>11 mar 2026</i> <i>Maria Paula S</i>	Firma del profesional:	<i>[Firma]</i>

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presentó 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	<i>(Escribir nombre completo)</i> <i>Paola Andrea Martin</i>	Firma:	<i>[Firma]</i>
		C.C:	<i>53107682</i>



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

Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984

Nro Matrícula: 50S-40835465

Página 1 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-04-2025 RADICACIÓN: 2025-15801 CON: ESCRITURA DE: 19-03-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AREA UTIL CON AREA DE 4.631.98 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.182 DE FECHA 06-02-2025 EN NOTARIA SESENTA Y CINCO 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:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL FIDUBOGOTA S.A) CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 454 DEL 08-05-19 NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40763270. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE MEDINA RAMIREZ JAIME, CIFUENTES TRUJILLO MARTHA CECILIA Y MEDINA CIFUENTES JESSICA LORENA POR E. 1564 DEL 21-12-18 NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C., ESTOS ENGLOBARON POR E. 9719 DEL 29-12-10 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE EL ENGLOBE INCLUYE TAMBIEN ZONAS DE CESION, POR E. 436 DEL 15-02-13 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C. Y POR E. 4051 DEL 27-11-15 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C. (MOTIVO NO CONSTA) ) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40629612. ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBARON ASI: UN PRIMER, OCTAVO, NOVENO, DECIMO, DECIMO PRIMER, DECIMO SEGUNDO, DECIMO TERCER, DECIMO CUARTO, DECIMO QUINTO, DECIMO SEXTO, DECIMO SEPTIMO, DECIMO OCTAVO, DECIMO NOVENO, VIGESIMO, VIGESIMO PRIMER, VIGESIMO TERCER, VIGESIMO CUARTO, VIGESIMO QUINTO, VIGESIMO SEXTO, VIGESIMO SEPTIMO, VIGESIMO OCTAVO, VIGESIMO NOVENO, TRIGESIMO, TRIGESIMO PRIMER, TRIGESIMO SEGUNDO, TRIGESIMO TERCER, TRIGESIMO CUARTO, TRIGESIMO QUINTO, TRIGESIMO SEXTO, TRIGESIMO SEPTIMO, TRIGESIMO OCTAVO, TRIGESIMO NOVENO, CUATRIGESIMO, CUATRIGESIMO PRIMER, CUATRIGESIMO SEGUNDO, CUATRIGESIMO TERCER, CUATRIGESIMO CUARTO, CUATRIGESIMO QUINTO, CUATRIGESIMO SEXTO, CUATRIGESIMO SEPTIMO, CUATRIGESIMO OCTAVO, CUATRIGESIMO NOVENO, QUINTAGESIMO, QUINTAGESIMO PRIMER, QUINTAGESIMO SEGUNDO, QUINTAGESIMO TERCER, QUINTAGESIMO CUARTO, QUINTAGESIMO QUINTO, QUINTAGESIMO SEXTO, QUINTAGESIMO SEPTIMO, QUINTAGESIMO OCTAVO, QUINTAGESIMO NOVENO, SEXTAGESIMO, SEXTAGESIMO PRIMER, SEXTAGESIMO SEGUNDO, SEXTAGESIMO TERCER, SEXTAGESIMO CUARTO, SEXTAGESIMO QUINTO, SEXTAGESIMO SEXTO, SEXTAGESIMO SEPTIMO, SEXTAGESIMO OCTAVO, SEXTAGESIMO NOVENO, SEPTAGESIMO, SEPTAGESIMO PRIMER, SEPTAGESIMO SEGUNDO, SEPTAGESIMO TERCER, SEPTAGESIMO CUARTO, SEPTAGESIMO QUINTO, SEPTAGESIMO SEXTO, SEPTAGESIMO SEPTIMO, SEPTAGESIMO OCTAVO, SEPTAGESIMO NOVENO, OCTAGESIMO, OCTAGESIMO PRIMER, OCTAGESIMO SEGUNDO, OCTAGESIMO TERCER, OCTAGESIMO CUARTO, OCTAGESIMO QUINTO, OCTAGESIMO SEXTO, OCTAGESIMO SEPTIMO, OCTAGESIMO OCTAVO, OCTAGESIMO NOVENO, NONAGESIMO, NONAGESIMO PRIMER, NONAGESIMO SEGUNDO, NONAGESIMO TERCER, NONAGESIMO CUARTO, NONAGESIMO QUINTO, NONAGESIMO SEXTO, NONAGESIMO SEPTIMO, NONAGESIMO OCTAVO, NONAGESIMO NOVENO, CENTESIMO, CENTESIMO PRIMER, CENTESIMO SEGUNDO, CENTESIMO TERCER Y UN CENTESIMO CUARTO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 DEL 27-10-10 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA EN CUANTO QUE LAS ZONAS DE CESION HACEN PARTE DE LA COMPRAVENTA Y RATIFICAR EN TODAS SUS CLAUSULAS LA CITADA ESCRITURA, POR E. 4234 DEL 18-10-12 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C.) ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE INMOBILIARIA MILENIO LTDA., POR E. 1205 DEL 16-03-10 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., -Y POR E. 5719 DEL 13-08-10 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40114619, 20, 21, 22 - ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MILENIO LTDA., POR E. 11349 DEL 29-12-00 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 2619 DEL 09-05-00 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE RELOTEO POR E. 6705 DEL 05-08-92 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE SE CITA AREA Y LINDEROS DE LA ZONA DE CESION Y SE SOLICITA QUE SE ASIGNE MATRICULA INMOBILIARIA, POR E. 4234 YA CITADA - Y EN CUANTO A CORREGIR Y ACTUALIZAR AREA Y LINDEROS,





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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

Pagina 2 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

POR E. 18 DEL 06-01-93 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114612, 40114622- ) CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40114711, 40114614 A 40114621, 40114624, 40114625, 40114626, 40114627, 40114628, 40114630, 40114631, 40114632, 40114633, 40114634, 40114635, 40114636, 40114637, 40114638, 40114639, 40114640, 40114641, 40114642, 40114643, 40114644, 40114645, 40114646, 40114647, 40114649, 40114650, 40114651, 40114652, 40114653, 40114654, 40114655, 40114656, 40114657, 40114658, 40114659, 40114660, 40114661, 40114662, 40114663, 40114664, 40114665, 40114667, 40114668, 40114669, 40114670, 40114671, 40114672, 40114673, 40114674, 40114675, 40114676, 40114677, 40114678, 40114679, 40114680, 40114681, 40114682, 40114683, 40114684, 40114685, 40114686, 40114687, 40114688, 40114689, 40114690, 40114691, 40114692, 40114693, 40114694, 40114695, 40114696, 40114697, 40114698, 40114699, 40114701, 40114702, 40114703, 40114704, 40114705, 40114706, 40114707, 40114708, 40114709, 40114710, 40114713, 40114714, 40114715 Y 40114716. LOTEO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114700, 40114613, 40114623, 40114629, 40114648 Y 40114666 (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA DEL BIEN, POR E. 7317 DEL 21-08-92 NOTARIA 21 DE BOGOTA -Y ADICIONADA EN CUANTO A DETERMINAR POR AREA Y LINDEROS, EL LOTE 6 MZA 3, POR E. 9641 DEL 20-10-92 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114623-) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA Y ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A PIRAJAN DE CAMARGO MARIA ORFELIA POR E. 1961 DEL 13-04-89 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. OTRA PARTE: POR COMPRA A FABRICA DE LADRILLO EL PROGRESO LTDA. (FLEPSA) POR E. 7764 DEL 02-12-78 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-483373. Y OTRA PARTE: POR COMPRA A GALINDO MOLANO JORGE POR E. 4690 DEL 22-08-86 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-1036347. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA) ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE INMOBILIARIA MILENIO LTDA., POR E. 1205 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MILENIO LTDA., POR E. 11349 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS, POR E. 2619 YA CITADA, ESTE RELOTEO POR E. 6705 YA CITADA (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114712. LOTEO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114700. (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE POR E. 7317 YA CITADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIO COMO YA SE CITO. UN TERCER, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SEPTIMO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA) ESTE RELOTEO POR E. 6705 YA CITADA (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40114608, 609, 610, 611 612. LOTEO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114607. (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE POR E. 7317 YA CITADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIO COMO YA SE CITO. UN VIGESIMO SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA, ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE INMOBILIARIA MILENIO LTDA., POR E. 1205 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MILENIO LTDA POR E. 11349 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 2619 YA CITADA (ACLARADA EN CUANTO A CITAR AREA Y LINDEROS DEL LOTE 6 MZA 3, POR E. 3460 DEL 06-06-00 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA) LOTEO POR E. 6705 YA CITADA (ESTA E. FUE ADICIONADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40125711 Y AL FOLIO 050-40114606) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40125711. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA,



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

Página 3 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIO COMO YA SE CITO. UN CENTESIMO QUINTO, CENTESIMO SEXTO, CENTESIMO SEPTIMO, CENTESIMO OCTAVO, CENTESIMO NOVENO, CENTESIMO DECIMO, CENTESIMO DECIMO PRIMER, CENTESIMO DECIMO SEGUNDO Y UN CENTESIMO DECIMO TERCER PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114711) LOTEOPOR E. 6705 YA CITADA (ACLARADA EN CUANTO QUE EL LOTEOPOR E. 6705 YA CITADA) CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40621049, 40621050, 40621051, 40621052, 40621053, 40621054, 40621055, 40621056, 40621057. (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 7317 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIO COMO YA SE CITO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

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

50S - 40763270

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-03-2023 Radicación: 2023-50S-6-17379

Doc: ESCRITURA 511 DEL 21-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO: \$962.000.000

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT.830.055.897-7

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-03-2025 Radicación: 2025-50S-6-15801

Doc: ESCRITURA 182 DEL 06-02-2025 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION MIRADOR DE LA RESERVA

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-03-2025 Radicación: 2025-50S-6-15801

Doc: ESCRITURA 182 DEL 06-02-2025 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 - TO 2

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

Pagina 4 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 3 -> 40835602 : - AP 1504 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835603 : - AP 1505 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835604 : - AP 1506 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835605 : - AP 1507 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835606 : - AP 1508 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835607 : - AP 1601 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835608 : - AP 1602 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835609 : - AP 1603 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835610 : - AP 1604 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835611 : - AP 1605 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835612 : - AP 1606 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835613 : - AP 1607 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835614 : - AP 1608 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835615 : - AP 1701 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835616 : - AP 1702 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835617 : - AP 1703 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835618 : - AP 1704 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835619 : - AP 1705 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835620 : - AP 1706 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835621 : - AP 1707 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835622 : - AP 1708 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835623 : - AP 1801 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835624 : - AP 1802 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835625 : - AP 1803 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835626 : - AP 1804 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835627 : - AP 1805 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835628 : - AP 1806 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

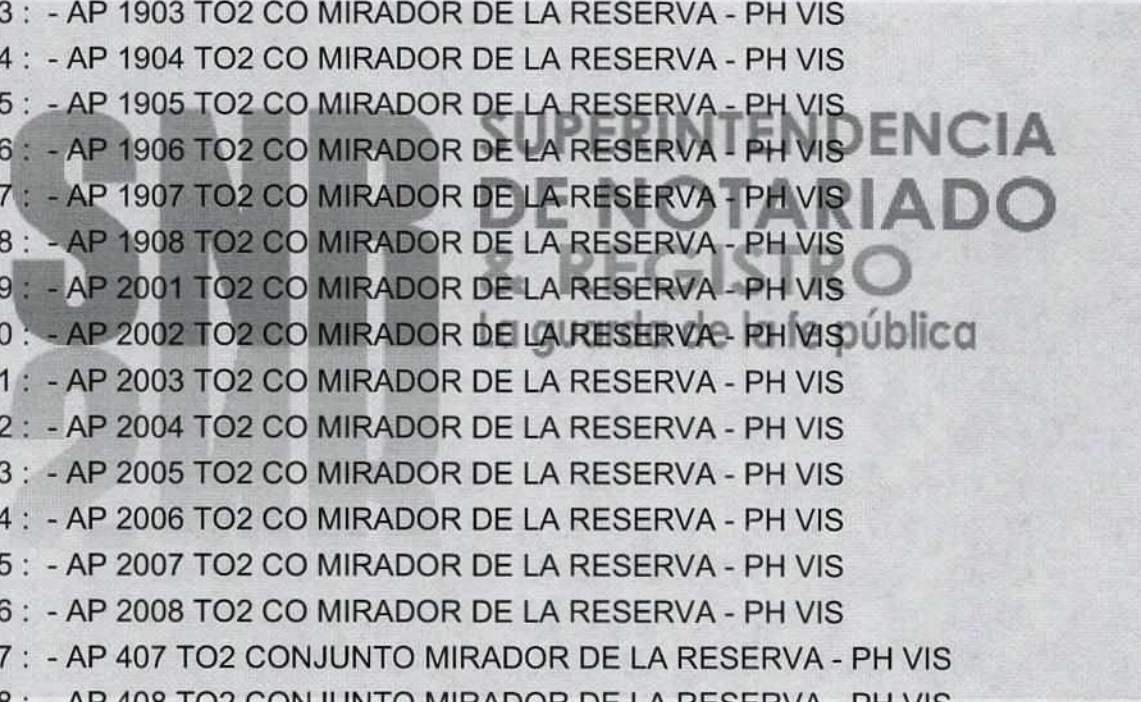
Pagina 5 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

- 3 -> 40835629 : - AP 1807 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835630 : - AP 1808 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835631 : - AP 1901 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835632 : - AP 1902 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835633 : - AP 1903 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835634 : - AP 1904 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835635 : - AP 1905 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835636 : - AP 1906 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835637 : - AP 1907 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835638 : - AP 1908 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835639 : - AP 2001 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835640 : - AP 2002 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835641 : - AP 2003 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835642 : - AP 2004 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835643 : - AP 2005 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835644 : - AP 2006 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835645 : - AP 2007 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835646 : - AP 2008 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835517 : - AP 407 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835518 : - AP 408 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835519 : - AP 501 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835520 : - AP 502 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835521 : - AP 503 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835522 : - AP 504 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835523 : - AP 505 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835524 : - AP 506 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835525 : - AP 507 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835526 : - AP 508 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835527 : - AP 601 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835528 : - AP 602 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835529 : - AP 603 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835530 : - AP 604 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS





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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

Página 6 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

- 3 -> 40835531 : - AP 605 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835532 : - AP 606 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835533 : - AP 607 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835534 : - AP 608 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835535 : - AP 701 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835536 : - AP 702 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835537 : - AP 703 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835538 : - AP 704 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835539 : - AP 705 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835540 : - AP 706 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835541 : - AP 707 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835542 : - AP 708 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835543 : - AP 801 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835544 : - AP 802 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835545 : - AP 803 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835546 : - AP 804 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835547 : - AP 805 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835548 : - AP 806 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835549 : - AP 807 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835550 : - AP 808 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835551 : - AP 901 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835552 : - AP 902 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835553 : - AP 903 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835554 : - AP 904 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835555 : - AP 905 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835556 : - AP 906 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835557 : - AP 907 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835558 : - AP 908 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835559 : - AP 1001 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835560 : - AP 1002 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835561 : - AP 1003 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835562 : - AP 1004 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

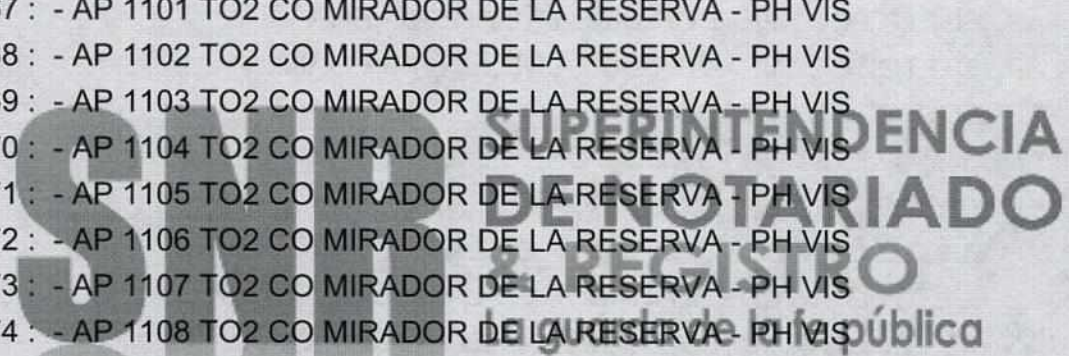
Pagina 7 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

- 3 -> 40835563 : - AP 1005 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835564 : - AP 1006 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835565 : - AP 1007 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835566 : - AP 1008 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835567 : - AP 1101 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835568 : - AP 1102 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835569 : - AP 1103 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835570 : - AP 1104 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835571 : - AP 1105 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835572 : - AP 1106 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835573 : - AP 1107 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835574 : - AP 1108 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835575 : - AP 1201 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835576 : - AP 1202 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835577 : - AP 1203 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835578 : - AP 1204 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835579 : - AP 1205 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835580 : - AP 1206 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835581 : - AP 1207 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835582 : - AP 1208 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835583 : - AP 1301 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835584 : - AP 1302 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835585 : - AP 1303 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835586 : - AP 1304 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835587 : - AP 1305 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835588 : - AP 1306 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835589 : - AP 1307 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835590 : - AP 1308 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835591 : - AP 1401 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835592 : - AP 1402 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835593 : - AP 1403 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835594 : - AP 1404 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS





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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matricula: 50S-40835465**

Pagina 8 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

- 3 -> 40835595 : - AP 1405 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835596 : - AP 1406 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835597 : - AP 1407 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835598 : - AP 1408 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835599 : - AP 1501 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835600 : - AP 1502 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835601 : - AP 1503 TO2 CO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835487 : - AP 101 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835488 : - AP 102 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835489 : - AP 103 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835490 : - AP 104 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835491 : - AP 105 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835492 : - AP 106 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835493 : - AP 107 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835494 : - AP 108 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835495 : - AP 201 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835496 : - AP 202 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835497 : - AP 203 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835498 : - AP 204 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835499 : - AP 205 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835500 : - AP 206 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835501 : - AP 207 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835502 : - AP 208 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835503 : - AP 301 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835504 : - AP 302 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835505 : - AP 303 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835506 : - AP 304 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835507 : - AP 305 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835508 : - AP 306 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835509 : - AP 307 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835510 : - AP 308 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835511 : - AP 401 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602184763129533984**

**Nro Matrícula: 50S-40835465**

Pagina 9 TURNO: 2026-50S-1-68813

Impreso el 18 de Febrero de 2026 a las 09:21:28 AM

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

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

- 3 -> 40835512 : - AP 402 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835513 : - AP 403 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835514 : - AP 404 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835515 : - AP 405 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS
- 3 -> 40835516 : - AP 406 TO2 CONJUNTO MIRADOR DE LA RESERVA - PH VIS

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

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 2 Radicación: 2025-50S-3-204 Fecha: 02-04-2025  
 INCLUIDA ANOTACION POR OMITIRSE EN SU OPORTUNIDAD CONFORME ART.59 LEY 1579/2012. JCAG/CORREC31  
 Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-50S-3-204 Fecha: 02-04-2025  
 SE CORRIGE ORDEN CRONOLOGICO ANOTACION 1 A LA 2 CONFORME ART.59 LEY 1579/2012. JCAG/CORREC31.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2026-50S-1-68813      FECHA: 18-02-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602278082130239769**

**Nro Matricula: 50S-40763270**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 1 TURNO: 2026-50S-1-88031

Impreso el 27 de Febrero de 2026 a las 01:06:40 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

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

FECHA APERTURA: 01-08-2019 RADICACIÓN: 2019-42238 CON: ESCRITURA DE: 24-07-2019

CODIGO CATASTRAL: 001312260200000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0272UUXS

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE NO 1. CON AREA DE 8.549,10M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.454 DE FECHA 08-05-2019 EN NOTARIA TREINTA Y TRES 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:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL- FIDUBOGOTA ADQUIRIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE MEDINA RAMIREZ JAIME, CIFUENTES TRUJILLO MARTHA CECILIA Y MEDINA CIFUENTES JESSICA LORENA POR E. 1564 DEL 21-12-18 NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C., ESTOS ENGLOBALON POR E. 9719 DEL 29-12-10 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE EL ENGLOBE INCLUYE TAMBIEN ZONAS DE CESION, POR E. 436 DEL 15-02-13 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C. Y POR E. 4051 DEL 27-11-15 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C. (MOTIVO NO CONSTA) ) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40629612. ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBALON ASI: UN PRIMER, OCTAVO, NOVENO, DECIMO, DECIMO PRIMER, DECIMO SEGUNDO, DECIMO TERCER, DECIMO CUARTO, DECIMO QUINTO, DECIMO SEXTO, DECIMO SEPTIMO, DECIMO OCTAVO, DECIMO NOVENO VIGESIMO, VIGESIMO PRIMER, VIGESIMO TERCER, VIGESIMO CUARTO, VIGESIMO QUINTO, VIGESIMO SEXTO, VIGESIMO SEPTIMO, VIGESIMO OCTAVO, VIGESIMO NOVENO, TRIGESIMO, TRIGESIMO PRIMER, TRIGESIMO SEGUNDO, TRIGESIMO TERCER, TRIGESIMO CUARTO, TRIGESIMO QUINTO, TRIGESIMO SEXTO, TRIGESIMO SEPTIMO, TRIGESIMO OCTAVO, TRIGESIMO NOVENO, CUATRIGESIMO, CUATRIGESIMO PRIMER, CUATRIGESIMO SEGUNDO, CUATRIGESIMO TERCER, CUATRIGESIMO CUARTO, CUATRIGESIMO QUINTO, CUATRIGESIMO SEXTO, CUATRIGESIMO SEPTIMO, CUATRIGESIMO OCTAVO, CUATRIGESIMO NOVENO, QUINTAGESIMO, QUINTAGESIMO PRIMER, QUINTAGESIMO SEGUNDO, QUINTAGESIMO TERCER, QUINTAGESIMO CUARTO, QUINTAGESIMO QUINTO, QUINTAGESIMO SEXTO, QUINTAGESIMO SEPTIMO, QUINTAGESIMO OCTAVO, QUINTAGESIMO NOVENO, SEXTAGESIMO, SEXTAGESIMO PRIMER, SEXTAGESIMO SEGUNDO, SEXTAGESIMO TERCER, SEXTAGESIMO CUARTO, SEXTAGESIMO QUINTO, SEXTAGESIMO SEXTO, SEXTAGESIMO SEPTIMO, SEXTAGESIMO OCTAVO, SEXTAGESIMO NOVENO, SEPTAGESIMO, SEPTAGESIMO PRIMER, SEPTAGESIMO SEGUNDO, SEPTAGESIMO TERCER, SEPTAGESIMO CUARTO, SEPTAGESIMO QUINTO, SEPTAGESIMO SEXTO, SEPTAGESIMO SEPTIMO, SEPTAGESIMO OCTAVO, SEPTAGESIMO NOVENO, OCTAGESIMO, OCTAGESIMO PRIMER, OCTAGESIMO SEGUNDO, OCTAGESIMO TERCER, OCTAGESIMO CUARTO, OCTAGESIMO QUINTO, OCTAGESIMO SEXTO, OCTAGESIMO SEPTIMO, OCTAGESIMO OCTAVO, OCTAGESIMO NOVENO, NONAGESIMO, NONAGESIMO PRIMER, NONAGESIMO SEGUNDO, NONAGESIMO TERCER, NONAGESIMO CUARTO, NONAGESIMO QUINTO, NONAGESIMO SEXTO, NONAGESIMO SEPTIMO, NONAGESIMO OCTAVO, NONAGESIMO NOVENO, CENTESIMO, CENTESIMO PRIMER, CENTESIMO SEGUNDO, CENTESIMO TERCER Y UN CENTESIMO CUARTO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 DEL 27-10-10 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA EN CUANTO QUE LAS ZONAS DE CESION HACEN PARTE DE LA COMPRAVENTA Y RATIFICAR EN TODAS SUS CLAUSULAS LA CITADA ESCRITURA, POR E. 4234 DEL 18-10-12 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C.) ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE INMOBILIARIA MILENIO LTDA., POR E. 1205 DEL 16-03-10 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., -Y POR E. 5719 DEL 13-08-10 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40114619, 20, 21, 22 - ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MILENIO LTDA., POR E. 11349 DEL 29-12-00 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 2619 DEL 09-05-00 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE RELOTEO POR E. 6705 DEL 05-08-92 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE SE CITA AREA Y LINDEROS DE LA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602278082130239769**

**Nro Matricula: 50S-40763270**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 2 TURNO: 2026-50S-1-88031

Impreso el 27 de Febrero de 2026 a las 01:06:40 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

ZONA DE CESION Y SE SOLICITA QUE SE ASIGNE MATRICULA INMOBILIARIA, POR E. 4234 YA CITADA - Y EN CUANTO A CORREGIR Y ACTUALIZAR AREA Y LINDEROS, POR E. 18 DEL 06-01-93 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114612, 40114622- ) CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40114711, 40114614 A 40114621, 40114624, 40114625, 40114626, 40114627, 40114628, 40114630, 40114631, 40114632, 40114633, 40114634, 40114635, 40114636, 40114637, 40114638, 40114639, 40114640, 40114641, 40114642, 40114643, 40114644, 40114645, 40114646, 40114647, 40114649, 40114650, 40114651, 40114652, 40114653, 40114654, 40114655, 40114656, 40114657, 40114658, 40114659, 40114660, 40114661, 40114662, 40114663, 40114664, 40114665, 40114667, 40114668, 40114669, 40114670, 40114671, 40114672, 40114673, 40114674, 40114675, 40114676, 40114677, 40114678, 40114679, 40114680, 40114681, 40114682, 40114683, 40114684, 40114685, 40114686, 40114687, 40114688, 40114689, 40114690, 40114691, 40114692, 40114693, 40114694, 40114695, 40114696, 40114697, 40114698, 40114699, 40114701, 40114702, 40114703, 40114704, 40114705, 40114706, 40114707, 40114708, 40114709, 40114710, 40114713, 40114714, 40114715 Y 40114716. LOTE POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114700, 40114613, 40114623, 40114629, 40114648 Y 40114666 (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA DEL BIEN, POR E. 7317 DEL 21-08-92 NOTARIA 21 DE BOGOTA -Y ADICIONADA EN CUANTO A DETERMINAR POR AREA Y LINDEROS, EL LOTE 6 MZA 3, POR E. 9641 DEL 20-10-92 NOTARIA 21 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114623-) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA Y ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A PIRAJAN DE CAMARGO MARIA ORFELIA POR E. 1961 DEL 13-04-89 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. OTRA PARTE: POR COMPRA A FABRICA DE LADRILLO EL PROGRESO LTDA. (FLEPSA) POR E. 7764 DEL 02-12-78 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-483373. Y OTRA PARTE: POR COMPRA A GALINDO MOLANO JORGE POR E. 4690 DEL 22-08-86 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-1036347. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA) ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE INMOBILIARIA MILENIO LTDA., POR E. 1205 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MILENIO LTDA., POR E. 11349 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS, POR E. 2619 YA CITADA, ESTE RELOTEO POR E. 6705 YA CITADA (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114712. LOTE POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114700. (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE POR E. 7317 YA CITADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIO COMO YA SE CITO. UN TERCER, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SEPTIMO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA) ESTE RELOTEO POR E. 6705 YA CITADA (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 4234 YA CITADA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40114608, 609, 610, 611 612. LOTE POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114607. (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE POR E. 7317 YA CITADA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLOBO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIO COMO YA SE CITO. UN VIGESIMO SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA, ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE INMOBILIARIA MILENIO LTDA., POR E. 1205 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA MILENIO LTDA POR E. 11349 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 2619 YA CITADA (ACLARADA EN CUANTO A CITAR AREA Y LINDEROS DEL LOTE 6 MZA 3,



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

Certificado generado con el Pin No: 2602278082130239769

Nro Matrícula: **50S-40763270**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 3 TURNO: 2026-50S-1-88031

Impreso el 27 de Febrero de 2026 a las 01:06:40 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

POR E. 3460 DEL 06-06-00 NOTARIA 29 DE SANTA FE DE BOGOTA) LOTEADO POR E. 6705 YA CITADA (ESTA E. FUE ADICIONADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40125711 Y AL FOLIO 050-40114606) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40125711. ENGLORO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIÓ COMO YA SE CITO. UN CENTESIMO QUINTO, CENTESIMO SEXTO, CENTESIMO SEPTIMO, CENTESIMO OCTAVO, CENTESIMO NOVENO, CENTESIMO DECIMO, CENTESIMO DECIMO PRIMER, CENTESIMO DECIMO SEGUNDO Y UN CENTESIMO DECIMO TERCER PREDIO: POR COMPRA A LAVERDE RODRIGUEZ CAMPO ELIAS POR E. 7858 YA CITADA (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114711) LOTEADO POR E. 6705 YA CITADA (ACLARADA EN CUANTO QUE EL LOTEADO SE HIZO SOBRE UN AREA QUE CORRESPONDE AL AREA UTIL Y A AREAS DE CESION, SE CITA AREA Y LINDEROS DE LAS ZONAS DE CESION Y SE SOLICITA SE ASIGNE MATRICULA INMOBILIARIA, POR E. 4234 YA CITADA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40621049, 40621050, 40621051, 40621052, 40621053, 40621054, 40621055, 40621056, 40621057. (ESTA E. FUE ACLARADA COMO SE MENCIONO ANTERIORMENTE, POR E. 7317 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40114606. ENGLORO POR E. 6705 YA CITADA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40016216. ADQUIRIÓ COMO YA SE CITO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 36B SUR 10B 04 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40629612

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-07-2019 Radicación: 2019-50S-6-42238

Doc: ESCRITURA 454 DEL 08-05-2019 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL RES 11001-3-19-0430 DE 04 DE MARZO DEL 2019.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-06-2020 Radicación: 2020-50S-6-20998

Doc: ESCRITURA 651 DEL 18-05-2020 NOTARIA CUARENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO(\$1.000.000.000)

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL FIDUBOGOTA NIT 8300558977 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602278082130239769**

**Nro Matrícula: 50S-40763270**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 4 TURNO: 2026-50S-1-88031

Impreso el 27 de Febrero de 2026 a las 01:06:40 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-02-2023 Radicación: 2023-50S-6-4852

Doc: CERTIFICADO 40 DEL 25-01-2023 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTOONMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL FIDUBOGOTA NIT 8300558977

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-03-2023 Radicación: 2023-50S-6-17379

Doc: ESCRITURA 511 DEL 21-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO: \$962.000.000

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT: 830.055.897-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-03-2025 Radicación: 2025-50S-6-15801

Doc: ESCRITURA 182 DEL 06-02-2025 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION MIRADOR DE LA RESERVA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 40835457 : - AREA RESERVA POMCA RIO BOGOTA

5 -> 40835458 : - CESION OBLIGATORIA PARQUE 25%

5 -> 40835459 : - CESION ADICIONAL 1

5 -> 40835460 : - CESION ADICIONAL 2

5 -> 40835461 : - AREA CESION VIAL LOCAL 1, KRA 11 E, TIPO V-7

5 -> 40835462 : - AREA CESION VIAL LOCAL CL 36B SUR, TIPO V-8

5 -> 40835463 : - AREA CESION VIAL LOCAL KR 10B (PEATONAL)



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

Certificado generado con el Pin No: 2602278082130239769

Nro Matrícula: **50S-40763270**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 5 TURNO: 2026-50S-1-88031

Impreso el 27 de Febrero de 2026 a las 01:06:40 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

5 -> 40835464 : - AREA CESION VIAL LOCAL GLOBO 2 KR 11ESTE, TIPO V-7

5 -> 40835465 : - AREA UTIL

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

Notación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2020

Fecha: 01-08-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2020-25215 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50S-1-88031

FECHA: 27-02-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FOLIO CERRADO**

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

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

PROYECTO MIRADOR DE LA RESERVA  
CARTA DE INSTRUCCIONES No. \_\_\_\_\_  
CONTRATO: 2-3 86283

Ref. de Recaudo:  
(Sticker código barras, cod  
Pate, Cupón, Otra)

Apartamento \_\_\_\_\_ Metros cuadrados construidos: \_\_\_\_\_ y privados \_\_\_\_\_: ETAPA: 2

Cuenta Recaudadora:

Banco: \_\_\_\_\_

• DATOS BÁSICOS CLIENTE (S):

Primer Titular	C.C.	%Participación:	
Dirección:	Tel Fijo:		Tel Celular:
Segundo Titular-:	C.C.	%Participación:	
Dirección:	Tel Fijo:		Tel Celular:
Otros Titulares-:	C.C.	%Participación:	
Dirección:	Tel Fijo:		Tel Celular:
Otros Titulares-:	C.C.	%Participación:	
Dirección:	Tel Fijo:		Tel Celular:

Correo electrónico para notificaciones: \_\_\_\_\_

• DATOS BÁSICOS INMUEBLE:

N° Inmueble: \_\_\_\_\_ Valor Inmueble: \_\_\_\_\_ Valor C.I.: \_\_\_\_\_ Valor Financiamiento: \_\_\_\_\_

El valor del inmueble corresponderá a \_\_\_\_\_ SMLMV en la fecha de escrituración, por lo cual, el valor antes señalado es estimado y se recalculará para la fecha de escrituración. El plan de pagos se ajustará como consecuencia de lo anterior en las últimas cuotas y en el valor a financiar.

• INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO:

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA

Aquí aplica un solo campo para datos de giro de recursos en caso de devolución.

• PLAN DE PAGOS:

N° DE CUOTA	VALOR DE CUOTA	Origen de los recursos	FECHA DE PAGO	N° DE CUOTA	VALOR DE CUOTA	Origen de los recursos	FECHA DE PAGO
1				15			
2				16			
3				17			
4				18			
5				19			
6				20			
7				21			
8				22			
9				23			
10				24			

11				25			
12				26			
13				27			
14				28			

- El Plan de pagos incluye financiación en la Cuota No. \_\_\_\_ y Subsidio en la Cuota No. \_\_\_\_

Fecha de Firma Carta de Instrucción \_\_\_\_\_

Primer Titular:-

Nombre \_\_\_\_\_

Cédula \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Otros Titulares-

Nombre \_\_\_\_\_

Cédula \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Segundo Titular-

Nombre \_\_\_\_\_

Cédula \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma Autorizada Fideicomitente  
C.C.

Nota: este documentos hace parte integral de la carta de instrucción, la cual declaro(amos) conocer y aceptar en su totalidad".

14

**PROYECTO MIRADOR DE LA RESERVA**  
**CARTA DE INSTRUCCIONES**  
No. \_\_\_\_\_

En mi condición de **ENCARGANTE (S)**, identificado como aparece en el primer folio de este documento, manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** y **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, para la administración de los dineros del proyecto **MIRADOR DE LA RESERVA** cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, y autorizo (autorizamos) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, realice lo siguiente:

1. Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en la cuenta Bancaria para giro de recursos, referida en el primer folio de este documento a favor del **ENCARGO FIDUCIARIO MIRADOR DE LA RESERVA** a fin de que sean administrados por la **FIDUCIARIA**, en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**. Lo anterior, de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesto conocer y aceptar estipulado en el capítulo quinto del encargo fiduciario de administración e inversión antes señalado. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los compradores y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los compradores.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

2. Entregar los dineros a **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se relacionan a continuación, durante el término de duración estipulado en la cláusula 8.1. del Capítulo VIII del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión antes mencionado:

*"2.1. OBJETO DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 3° de la Cláusula 4.3.*

*Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos:*

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las

**CARTAS DE INSTRUCCIONES** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades cada una de las **ETAPAS** del **PROYECTO** de manera independiente, así:

- **ETAPA 1:** Cuando se reciban **NOVENTA Y SEIS (96) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
- **ETAPA 2:** Cuando se reciban **NOVENTA Y SEIS (96) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

Las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del **FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, **LA FIDUCIARIA** restituirá a los **ENCARGANTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 4° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO TERCERO.** **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros

15

permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO**, será un Proyecto de Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituyó un **FIDEICOMISO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA** desembolsará los recursos correspondientes a cada **ETAPA** del **PROYECTO** cumplidas las condiciones mencionadas en la Cláusula Segunda de este Contrato, por lo cual no será requisito que se haya cumplido las condiciones de entrega de recursos de las demás **ETAPAS** del **PROYECTO** para la entrega de los recursos y sus rendimientos al **FIDEICOMISO**"

3. Manifiesto que conozco que el **FIDEICOMITENTE** para ejecutar y desarrollar el **PROYECTO** requiere de la expedición de la respectiva licencia de construcción y que el mismo se puede desarrollar por etapas en los términos previstos en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.
4. Manifiesto que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por el **FIDEICOMITENTE** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
5. **EL FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado o estimado de duración de la construcción de cada **ETAPA** del **PROYECTO** será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la obtención de las condiciones de giro para cada **ETAPA** del proyecto de manera independiente.
6. Entregar al **FIDEICOMISO**, los rendimientos producidos por dichos recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la comisión prevista para la **FIDUCIARIA**.
7. Declaramos que el término de duración de la etapa 2 del **PROYECTO** será hasta el quince (15) de agosto de dos mil veintiséis (2026).
8. En caso de que se produzca mi retiro del negocio en los términos indicados en el Capítulo Sexto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión mencionado, y en particular por que se presente cualquiera de los siguientes eventos: a) si desisto del encargo o negocio; b) si incumplo el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en la presente carta de instrucciones; c) Si no tramito oportunamente el crédito con el que financiaré la adquisición del inmueble; d) Si no firmo la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2 de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere el **FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, se mantienen vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o el **FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio, autorizo a que se me descuente la suma equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble** a título de pena a favor del **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el **FIDEICOMITENTE** notifique a la **FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

**PARÁGRAFO:** En caso de que mi retiro, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** que se constituya

para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del contrato de promesa de compraventa, las partes acuerdan que dicho retiro se tendrá como un incumplimiento mi parte, caso en el cual el **FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una la suma equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble** a título de pena, pago que será efectuado por la **FIDUCIARIA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación por parte del **FIDEICOMITENTE**, en donde se establece el incumplimiento.

9. Poner a mi disposición, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 4° del Contrato de Encargo Fiduciario y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la cláusula segunda (2ª) del presente documento. Manifiesto que conozco que si la **FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta carta de instrucciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los fondos de inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.
10. **FALLECIMIENTO:** En caso que el **ENCARGANTE** fallezca, con la firma del presente documento instruye a la **FIDUCIARIA** a constituir un encargo individual a nombre del **ENCARGANTE**, para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al **FIDEICOMITENTE** negociar nuevamente el **INMUEBLE**.
11. En el evento en que exista más de un **ENCARGANTE** vinculado en el presente contrato y resulte necesario devolver los recursos transferidos al encargo fiduciario en virtud de lo establecido en la presente carta, dicha devolución se efectuará en las siguientes proporciones: \_\_\_\_% a \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_% a \_\_\_\_\_.
12. Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en la cláusula 7.2. del capítulo séptimo del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
13. Autorizo a la **FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMITENTE** a realizar el reporte y/o consulta a la CIFIN, o la autoridad o entidad competente que haga sus veces, en los mismos términos del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
14. Autorizo a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** para que envíe mensualmente al **FIDEICOMITENTE** el extracto del movimiento de los recursos por mi (nosotros) entregados a la **FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
15. El monto total de los recursos que deberán ser aportados por **EL ENCARGANTE** representado en la (las) unidad (es) inmobiliaria (Apartamento) pactado con el **FIDEICOMITENTE** será la suma referida en el primer folio de este documento, los cuales serán pagados de acuerdo al cronograma de pagos que aparece al principio de este documento.
16. Manifiesto que conozco que no podré ceder mi posición contractual en el encargo fiduciario, salvo autorización del **FIDEICOMITENTE**
17. Manifiesto que conozco que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y

construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

- 18. Manifiesto que conozco que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto de construcción en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 19. Acepto (aceptamos) que en el evento en incurra (mos) en mora de pagar una cualquiera de las cuotas pactadas en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en las fechas acordadas, deberé (mos) cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula segunda del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión antes mencionado.
- 20. Manifiesto que conozco y acepto que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.
- 21. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del reglamento de Los Fondos Colectivos administrados por la **FIDUCIARIA**, en el cual serán invertidos los recursos a mi nombre.
- 22. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del contrato de fiducia por parte del **FIDEICOMITENTE** dando cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.
- 23. Manifiesto que conozco, acepto en mi calidad de **ENCARGANTE(S)** copia del contrato y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y conozco que el página web de Fiduciaria Bogotá S.A. se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y podré ubicarlos en el siguiente link [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com)
- 24. Manifiesto que conozco y acepto que la presente Carta de Instrucción, no constituye una Promesa de Compraventa. La **FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.
- 25. Informo que la cuenta para la devolución de mis recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la cláusula 7.2. numeral 4° del contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión mencionado y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, en los eventos mencionados en los numerales 8 y 9 es la cuenta indicada para tal fin en el primer folio de este documento la cual se encuentra a mi nombre. De no suministrar un número de cuenta a la firma de esta carta de instrucciones se compromete con la **FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, entendiendo que la **FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.
- 26. Autorizo al **FIDEICOMITENTE** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el presente contrato a otra sociedad **FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia.
- 27. Declaro que se requiere de mi autorización cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas propuestas por el **FIDEICOMITENTE** impliquen cambios en el precio de venta o en las especificaciones de construcción que el **FIDEICOMITENTE** protocolizará en el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**. Sin embargo, declaro que conozco que cualquier modificación que afecte mis derechos como **ENCARGANTE** deberá contar con mi autorización previa y por escrito. No requeriré autorización cualquier cambio en las características de las etapas que aún no estén en comercialización, por corresponder al **FUTURO DESARROLLO**.

28. La presente Carta de Instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera.
29. Declaro conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES**.
30. Con la firma de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** declaro conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** deberá obtener nuestra autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

**PARAGRAFO: MANEJO DE DATOS PERSONALES: EL(LOS) ENCARGANTE(S)** manifiesta (n) que los datos que entrega, y/o entregará al **FIDEICOMITENTE**, fueron obtenidos de manera leal y lícita conforme a la ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios. Igualmente, que los fines del tratamiento de datos que tendrán lugar con ocasión del presente contrato fueron autorizados por el titular del dato o son permitidos por la ley. El **FIDEICOMITENTE**, actúan como terceros de buena fe frente a la información que le sea entregada por **EL(LOS) ENCARGANTE(S)**. En caso de presentarse alguna queja, reclamo, sanción y/o indemnización por falta de legitimidad de **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** en cuanto al tratamiento de datos suministrados al **FIDEICOMITENTE** y/o **LA FIDUCIARIA**, **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** asumirá (n) toda la responsabilidad frente al titular del dato y las autoridades. **EL FIDEICOMITENTE** y/o **LA FIDUCIARIA** informan a **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** que sus datos serán recolectados para los fines del presente contrato y que tiene los derechos previstos en la Constitución y la Ley 1581 de 2012, especialmente los de conocer, actualizar o rectificar su información. Es facultativo responder preguntas sobre datos sensibles o sobre menores de edad. Los datos de contacto de **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** son los señalados en este contrato. Con la firma del presente contrato, **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** autoriza de manera previa, expresa e informada al **FIDEICOMITENTE** y/o **LA FIDUCIARIA** para recolectar, recaudar, almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, intercambiar, tratar, actualizar y disponer de sus datos personales los cuales podrán ser incorporados en distintas bases o bancos de datos, o en repositorios electrónicos de todo tipo. Esta información es, y será utilizada en desarrollo del contrato y/o las funciones propias del y/o **LA FIDUCIARIA** de forma directa o a través de terceros.

31. Así mismo conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera.

**NOTIFICACIONES:** Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad, dirección y teléfono indicados en el primer folio de este documento obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente el formulario de **SOLICITUD DE VINCULACIÓN** debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

Con la firma de las cartas de instrucciones declaro(amos) conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

En mi calidad de **ENCARGANTES** declaro que recibí copia del contrato y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y conozco que la página web de Fiduciaria Bogotá S.A. se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y podré ubicarlos en el siguiente link [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com)

**ENCARGANTE (S),**

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C.

**EL FIDEICOMITENTE,**

\_\_\_\_\_  
**MAURICIO AGUDELO MARTINEZ**  
Representante Legal  
**DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARA NEGOCIOS No. «cuenta»

«UNI1»«UNI2»«UNI3»«UNI4»«UNI5»«UNI6»  
«PRECIO»

Entre el (los) suscrito(s) a saber:  
«CLI1»«CLI2»«CLI3»«CLI4»«CLI5»«CLI6»«CLI7»«CLI8»«CLI9»«CLI10»«CLI11»«CLI12»«CLI13»«CLI14»«CLI15»«CLI16»«CLI17»«CLI18»«CLI19»«CLI20»«CLI21»«CLI22»«CLI23»«CLI24»«CLI25»«CLI26»«CLI27»«CLI28»«CLI29»«CLI30» actuando en nombre propio, quien(es) para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) EL (LA, LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** de una parte y por la otra **MAURICIO AGUDELO MARTINEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.413.243, quien actúa en calidad de Representante Legal de **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, identificada con NIT 900.361.167-4, sociedad legalmente constituida mediante por documento privado de Asamblea de Accionistas del primero (1) de junio de dos mil diez (2010), inscrita el dos (2) de junio de dos mil diez (2010) bajo el número 01388378 del libro IX., todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien en adelante y para efectos de este contrato de promesa de compraventa se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien obra en virtud y desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración **2-1-82218** suscrito por documento privado de fecha 18 de Diciembre de dos mil dieciocho (2018), modificado según Otrofoi Integral del 12 de marzo de 2020, celebrado con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y denominado FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTÁ (en adelante “EL PATRIMONIO AUTONOMO”) en consecuencia, las partes hemos acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa, el cual se registrará por las disposiciones legales vigentes en la materia y en especial por las cláusulas que se siguen a los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

- 1. **EL PROMITENTE VENDEDOR** está promoviendo un programa de urbanización, construcción y venta de vivienda de interés social que será desarrollado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 50S-40763270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, Ubicado en la CALLE 36B SUR # 10B-04 Este, CHI? AAA0272UUXS y Cédula Catastral 001312260200000000, con área superficial de ocho mil quinientos cuarenta y nueve punto un metros cuadrados (8.549,1m2).
- 2. El PROYECTO estará sometido al régimen de la propiedad horizontal por etapas, al que se refiere el artículo 7 de la ley 675 de 2001, por lo que el número de unidades y etapas definitivas de EL PROYECTO serán determinadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual contará con total autonomía en su definición, diseño y construcción, tramitando las licencias y/o permisos correspondientes. De igual forma, las zonas comunes y su equipamiento solo se irán desarrollando por etapas, conforme fue informado plenamente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en relación con las mismas, durante el proceso de comercialización.

3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que toda la información y publicidad del PROYECTO y de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) a adquirir fue clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la Ley. Así mismo, declara que conoce que LA FIDUCIARIA FIDUBOGOTÁ S.A. en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del PROYECTO y que conoce el PATRIMONIO AUTONOMO al que se hace referencia anteriormente.

#### CLÁUSULAS:

**PRIMERA: OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR, conforme los antecedentes señalados, se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) el (los) inmueble(s) «UNI1»«UNI2»«UNI3»«UNI4» y éste (os) se obliga(n) a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) y alindera(n) a continuación, el (los) cual(es) forma(n) parte del Proyecto de Construcción denominado MIRADOR DE LA RESERVA, que se desarrollará por etapas (en adelante EL PROYECTO) en el Lote de Terreno en mayor extensión denominado LOTE 1, ubicado en la ciudad de Bogotá, en la CALLE 36B SUR # 10B-04 Este, CHIP AAA0272UUXS y Cédula Catastral 001312260200000000, con área superficial de ocho mil quinientos cuarenta y nueve punto un metros cuadrados (8.549,1m2), que será sometido a las licencias urbanísticas correspondientes, y sus linderos son:

[Incluir Linderos que obran en Escritura Pública No 454 del 8 de mayo de 2019 de la Notaría 33 de Bogotá]

El (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa se encontrará(n) sujeto (s) al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y harán parte de un desarrollo por etapas, en los términos del artículo séptimo (7º) de la misma. Conforme lo anterior, le corresponderán los folios de matrícula inmobiliaria que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, una vez califique el mencionado reglamento, que incluirá los coeficientes de copropiedad que le correspondan a el (los) inmuebles (s) tal como estos sean determinados de acuerdo con lo previsto en la ley. Como consecuencia de lo anterior, las zonas comunes y equipamientos solo se desarrollarán por etapas de acuerdo con la evolución del PROYECTO.

Los linderos especiales del (los) inmueble(s) materia de la presente Promesa de Compraventa son los siguientes:

[ ]

**PARÁGRAFO I:** No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa se otorgará como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO II:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) conocer y aceptar

las condiciones arquitectónicas y urbanísticas tales como la ubicación geográfica, contexto ambiental y ubicación de vías de acceso aledañas al PROYECTO, y de la(s) unidad(es) de vivienda prometida(s) en venta.

**PARÁGRAFO III:** Hacen parte integral de este documento los anexos 1 y 2, los cuales determinan lo siguiente: Anexo 1: Especificaciones y acabados del (los) inmueble(s) prometido(s). Anexo 2: ubicación de apartamento.

**PARÁGRAFO IV:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes o documentos propios o de terceros que ésta le solicite, con el fin de verificar la procedencia y origen lícito de los recursos, por lo que ésta podrá oponerse a la vinculación. Por lo anterior, EL PROMETIENTE VENDEDOR mediante causa justificada podrá dar por terminado de pleno derecho y en forma unilateral este contrato de promesa de compraventa, en cuyo caso procederá a la devolución de todos los recursos recibidos y no estará obligado a reconocer intereses, corrección monetaria, ni rendimiento alguno, quedando EL PROMETIENTE VENDEDOR en libertad para vender el inmueble.

**PARÁGRAFO V:** EL PROMITENTE VENDEDOR, se reserva el derecho de desarrollar libremente las futuras etapas constructivas del PROYECTO y, en consecuencia, podrá modificar el diseño de los edificios y/o la implantación y/o el número de los mismos, el tamaño de las unidades, aumentar o disminuir el número de unidades privadas por edificio y/o el número de etapas y unidades totales del conjunto, la ubicación y condiciones de los futuros parqueaderos, así como, las demás condiciones propias de las construcciones, previa aprobación de la autoridad competente. También, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR realice ajustes menores en la ubicación del edificio donde se encuentran los inmuebles materia de este documento, por necesidades técnicas y/o de implantación de los edificios.

**PARÁGRAFO VI:** EL PROMITENTE VENDEDOR podrá desenglobar, segregar o subdividir, el lote de futuro desarrollo, enajenarlo y en general hacer todas las modificaciones y aclaraciones que sean necesarias bien a su propio juicio o bien por la exigencia de cualquiera de las autoridades que rigen el sector de la construcción o por cambio en la oferta de materiales en el mercado sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), acatando siempre el Reglamento de Propiedad Horizontal y en especial el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO VII:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes a EL PROYECTO que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a EL PATRIMONIO AUTÓNOMO y que su desarrollo no le(s) confiere derecho ni expectativa alguna.

**PARÁGRAFO VIII:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales y de cesión que integren EL PROYECTO, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto, hasta que finalicen totalmente las labores constructivas y de ventas.

**PARÁGRAFO IX:** El Inmueble se entregará en obra gris, muros y pisos en concreto a la vista, cocina con el mesón de la estufa, el lavaplatos y el mueble interior,

EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) declara(n) en forma expresa que debido a la irregularidad en el suministro de elementos y materiales, por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos, EL PROMITENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación de los materiales y elementos de (los) inmueble(s) objeto de este contrato, por otros de similar o superior calidad, color o apariencia, quedando claro para las partes que los acabados, el mobiliario y demás elementos decorativos que se muestran en el apartamento modelo, no se incluyen en esta negociación y por lo mismo no podrán ser exigidos por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO X:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) declara que toda la publicidad e información que recibió del proyecto y del inmueble que por este documento promete adquirir, fue clara, veraz y suficiente, de tal manera que le ha permitido tomar una decisión de compra libre e informada plenamente, teniendo la presente declaración los efectos de una transacción.

**SEGUNDA: TRADICIÓN:** El (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de compraventa fue(ron) adquirido(s) por parte de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. vocera del PATRIMONIO AUTONOMO, así:

1) FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7, adquirió a título de fiducia mercantil el Lote de Terreno identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40629612, por ESCRITURA PUBLICA No. 1564 del 21 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá.

Posteriormente, FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7 realizó la división Material del Lote de Terreno identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40629612, mediante Escritura Pública No 454 del 8 de mayo de 2019 de la Notaría 33 de Bogotá, división material de la cual surgió el denominado LOTE 1, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40763270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

2) Las edificaciones o construcciones en él levantadas, acceden y forman parte de la propiedad del lote de terreno antes descrito, que se desarrollarán conforme lo previsto en el Patrimonio Autónomo.

**PARÁGRAFO:** EL PROYECTO MIRADOR DE LA RESERVA se desarrollará de conformidad con lo previsto en el PATRIMONIO AUTONOMO y la Licencia \_\_\_\_\_ Resolución No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_, otorgada por \_\_\_\_\_. Así mismo, de acuerdo con las modificaciones a las anteriores, que en el futuro se tramiten, que sean necesarias por razones técnicas, de mercado o similares.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de «PRECIO» pesos Moneda Legal Colombiana, que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga(n) a pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR así:

[ \_\_\_\_\_ ]

De las sumas mencionadas, hasta completar en valor de las arras pactadas, se entenderán recibidas a tal título.

En cuanto al Subsidio Familiar de Vivienda, será calculado conforme a la fecha de otorgamiento.

**PARÁGRAFO I:** El incumplimiento en los pagos por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) dará derecho a EL PROMITENTE VENDEDOR para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, que para estos efectos presta mérito ejecutivo, las sumas adeudadas, junto con sus intereses liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la Ley, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) de acuerdo a lo previsto en este contrato.

**PARÁGRAFO II:** Todo cheque devuelto por causas imputables a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) dará lugar al cobro de intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente al cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el artículo 731 del Código de Comercio.

**PARÁGRAFO III:** Los pagos que efectúe(n) EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses o sanciones que tengan pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al valor adeudado.

**PARÁGRAFO IV:** Las sumas mencionadas de la presente cláusula serán consignadas en EL PATRIMONIO AUTONOMO manejado por LA FIDUCARIA a través de la cuenta

**PARÁGRAFO V:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga (n) a adelantar ante la correspondiente entidad financiera, el crédito referido dentro de los cuatro (4) meses anteriores a la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa o antes si a ello hubiere lugar, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que se exijan y que declaran conocer y aceptar. Si en el curso de este trámite o con posteridad a la suscripción de la promesa de compraventa se exigen por parte de la entidad bancaria otro(s) documento(s), deberá (n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) sea fijado por estas entidades o en su defecto en el que le(s) indique EL PROMITENTE VENDEDOR so pena de considerarse incumplido este contrato por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO VI:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga a suscribir oportunamente los documentos y garantías que sean exigidos, necesarios para el otorgamiento del

crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. Si transcurridos quince (15) días desde la fecha en que informe EL PROMITENTE VENDEDOR a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) sobre los requisitos pendientes, este (os) no hubiere(n) cumplido con lo aquí estipulado, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá exigir a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) que presente una nueva forma de pago de la suma pactada o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha existido incumplimiento por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) y pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR aplicar la Cláusula Quinta del presente contrato.

**PARÁGRAFO VII:** Igualmente, si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos y plazos fijados en esta cláusula o si el crédito solicitado por este (os) resulta negado por la entidad financiera, por presentación de documentos falsos, por encontrarse cualquiera de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) reportado(s) en los archivos de la Asociación Bancaria o en cualquiera de las centrales de riesgo legalmente establecidas en el país, por culpa o negligencia suya y no por negligencia o error por parte de dichas oficinas o entidades de control se tendrá como incumplido por su parte este contrato, haciéndose efectiva la cláusula de incumplimiento a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR sin perjuicio de las acciones legales que le competen a EL PROMITENTE VENDEDOR originadas en el mencionado incumplimiento, de tal manera que la negociación deberá resolverse por este motivo, haciéndose efectivas las arras pactadas a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, todo ello de conformidad con la cláusula Quinta del presente contrato.

**PARÁGRAFO VIII:** Si el crédito fuera aprobado, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga(n) a continuar diligentemente con su tramitación efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan, hasta la firma de la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente hasta obtener el desembolso respectivo. Así mismo, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga a mantener las condiciones personales que le permitieron obtener la aprobación del crédito desde dicha aprobación hasta el desembolso del crédito.

**PARÁGRAFO IX:** Si el crédito es aprobado, las dos (2) partes estarán obligadas a firmar la Escritura de Compraventa objeto del presente contrato y la hipoteca respectiva; y el incumplimiento de cualquiera de ellas a estas obligaciones dará derecho a la otra a cobrar las arras que se estipulan para garantizar el cumplimiento.

**PARÁGRAFO X:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga(n) a aceptar todas las condiciones tanto del crédito como de desembolso, que imponga la entidad crediticia con la cual adelanta(n) el crédito de que trata esta cláusula asumiendo las consecuencias que de ello se desprendan.

**PARÁGRAFO XI:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR para procesar, solicitar, reportar y divulgar la información comercial que maneje la Central de información del Sector Financiero -CIFIN- y de Entidades Financieras de Colombia, o cualquier otra entidad debidamente establecida en el país.

**PARÁGRAFO XII:** En el evento que por cualquier causa la entidad que financia la compra del inmueble objeto de este contrato se negare a desembolsar el préstamo aprobado a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR (A, ES) y deudor, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de suscripción de la escritura pública correspondiente, el contrato de compraventa deberá resolverse y rescindirse de mutuo acuerdo, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR comunicará por escrito al EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) la fecha, hora y notaría en que se suscribirá la escritura pública correspondiente, adjuntando la comunicación emitida por la entidad financiera, en la que se niega el desembolso. En este caso, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) deberá asumir todos los gastos a que haya lugar, tales como derechos notariales e Impuestos de Beneficencia y Registro. En el evento de que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se negare(n) a suscribir la escritura pública de rescisión y/o resolución, de todas formas el negocio jurídico se entiende resuelto por las partes de mutuo acuerdo, facultándose a EL PROMITENTE VENDEDOR para que pueda suscribir la escritura pública de rescisión o resolución correspondiente, por lo que esta facultad se entiende como un poder especial que se otorga por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR mediante este documento y para disponer del inmueble, entregarlo en usufructo, arrendamiento, prometerlo en venta y escriturararlo. En dicho caso, esto es, cuando EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se niegue a suscribir la escritura pública de resolución de la venta, deberá pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR una multa anual equivalente al 20% del valor o precio del inmueble transferido en venta, a título de cláusula penal y cuyo monto EL PROMITENTE VENDEDOR deducirá de las sumas entregadas por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el Artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. Las sumas restantes, si las hubiere, quedarán a disposición de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), de acuerdo con la disponibilidad del flujo de caja del PATRIMONIO AUTONOMO, sobre las cuales EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a reconocer intereses, corrección monetaria, ni rendimiento alguno.

**PARÁGRAFO XIII:** Habrá lugar a cobro de intereses de subrogación o de financiación sobre el valor del crédito hipotecario en los casos en los que el precio equivalente al crédito hipotecario sea financiado por una entidad diferente a la que financia la construcción de EL PROYECTO, incluyendo, de ser aplicable, el Leasing Habitacional, (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), se obliga(n) a cancelar intereses de subrogación equivalentes a la tasa máxima legalmente permitida por la Ley, los cuales se liquidarán tomando como fecha de inicio de obligatoriedad la fecha de entrega de los inmuebles, pagaderos los dos primeros meses de manera anticipada a la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato, junto con los gastos de escrituración y durante los meses subsiguientes por mes anticipado hasta que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba el desembolso efectivo del crédito más los intereses causados.

**PARÁGRAFO XIV:** Para los casos previstos en el Parágrafo anterior, en el evento que no haya lugar al cobro de los intereses mencionados habiendo sido pagados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a devolver las sumas correspondientes a dichos intereses recibidos y no causados dentro de los cuarenta (40) días hábiles siguientes a la fecha del desembolso del crédito hipotecario, sin lugar a reconocimiento de intereses o perjuicio alguno.

**PARÁGRAFO XV:** En caso de que el crédito hipotecario sea concedido por una entidad diferente de

aquella que financia la construcción de EL PROYECTO dentro del cual se encuentra(n) el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa, la suma de dinero equivalente al valor del crédito hipotecario será entregada por la correspondiente entidad financiera a EL PATRIMONIO AUTONOMO, dentro de los cinco días siguientes a que dicha entidad reciba la primera copia de la Escritura Pública de venta e hipoteca que preste mérito ejecutivo en su favor y así mismo se encuentren debidamente registradas en los certificados de tradición y libertad de (los) inmueble(s) a que se refiere este contrato.

**PARÁGRAFO XVI:** Independientemente de la entidad financiera con la cual EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) haya tramitado el crédito hipotecario, este(os) suscribirá(n) pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR y/o del PATRIMONIO AUTONOMO, cuando esta así se lo indique para garantizar el pago del valor del crédito otorgado por dicha entidad. Establecen las partes que una vez sean canceladas la totalidad de las sumas adeudadas por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá el pagaré y carta de instrucciones del que habla la presente cláusula.

**PARAGRAFO XVII:** EL PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES) autorizará a la entidad otorgante, para que consignen a favor de EL PATRIMONIO AUTONOMO, el valor del subsidio de acuerdo a lo estipulado en esta misma cláusula. En el evento que la entidad otorgante que asignó el subsidio, no haga(n) el desembolso de la(s) suma(s) asignada(s) o lo haga(n) por un menor valor, dicha suma será cancelada directamente con recursos propios por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a más tardar dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por parte de la negación de(los) desembolso(s) del subsidio, suma(s) que será(n) cancelada(s) en efectivo o en cheque de gerencia.

**PARAGRAFO XVIII:** Si EL PROMITENTE VENDEDOR advierte fundadamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no podrá(n) ser beneficiario(s) del subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste(a)(os) no cumplen con los requisitos necesarios para ser adjudicado(a)(os) por causas no imputables a él(los), este contrato podrá ser terminado de manera unilateral por EL PROMITENTE VENDEDOR, de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación escrita dirigida a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducciones y sin reconocimiento de intereses.

**PARAGRAFO XIX:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no obstante haber tramitado correctamente el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley y en los Decretos Reglamentarios no resultare(n) elegido(s), este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá los dineros recibidos a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin deducción alguna en un término no superior a SESENTA (60) días hábiles, contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifique por escrito o por cualquier otro medio el rechazo de su solicitud. Si a pesar de la negativa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagan(n) en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente contrato se mantendrá vigente con todos

sus efectos. Sin embargo, cuando EL PROMITENTE VENDEDOR tuviere conocimiento directa o indirectamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), ha(n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario(s) del subsidio, o si la entidad a la que haya(n) aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, se harán efectivas las suma establecida en la cláusula de arras a favor de aquélla y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin necesidad de declaración judicial y quedará facultada inmediatamente para disponer del inmueble objeto de este contrato, restituyendo las sumas de dinero que éste(os) hubiere(n) entregado, previa deducción de la suma establecida en la cláusula de arras o incumplimiento. La misma suma se deducirá si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la entidad otorgante se niega a efectuar el desembolso del subsidio por inconsistencias en la información suministrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**PARAGRAFO XX:** En los casos en que se prevea pagar el precio con recursos propios del ahorro programado se inmovilizará la cuenta con destino a los pagos previstos en este contrato. Así mismo, si se prevé el pago con cesantías, se inmovilizarán a partir de la firma del presente contrato la destinación de las mismas con destino al cumplimiento de esta promesa.

**CUARTA: PACTO DE ARRAS: ARRAS:** Las partes acuerdan como arras una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la venta, las cuales se tendrán como arras de retracto del presente contrato y se regularán conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil. Esta suma se entiende entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de conformidad con lo indicado en la cláusula tercera precedente. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

**QUINTA: INCUMPLIMIENTO:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) incumple total o parcialmente una cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente contrato, incluyendo pero sin limitarse a **(i)** las que se refieren al pago del precio en la forma y términos pactados **(ii)** el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la fecha y bajo las condiciones pactadas **(iii)**, el recibo oportuno de los inmuebles prometidos en venta **(iv)** el trámite del crédito y/o el subsidio familiar de vivienda y/o el trámite para el desembolso de cesantías, en los términos indicados en la presente promesa: las partes convienen de mutuo acuerdo que tales eventos e incumplimientos podrán ser entendidos por EL PROMITENTE VENDEDOR como manifestación de retracto de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), de tal forma que ocasionarán la aplicación de las arras a elección de EL PROMITENTE VENDEDOR. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá a su criterio, retener los dineros recibidos a título de arras, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el Artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes, quedará en libertad de declarar y entender resuelto el negocio sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial o privada, y podrá libremente disponer de los inmuebles, sin perjuicio de la causación a su favor de los intereses corrientes y moratorios a la tasa máxima permitida por la ley. A su vez si EL PROMITENTE VENDEDOR desiste unilateralmente del negocio prometido y de la escrituración y entrega del inmueble, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

podrá reclamar el reembolso de los dineros pagados por cuenta del negocio y además el valor pactado como arras de retracto del mismo, en los términos del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** En caso de resolverse este contrato por las circunstancias previstas en la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR, con recursos del PATRIMONIO AUTONOMO y sujeto a la disponibilidad de su flujo de caja, restituirá a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas recibidas a cuenta del negocio, previas las deducciones a que haya lugar, sin perjuicio de la exigibilidad de los perjuicios que se causen, y previa solicitud escrita de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a LA PROMITENTE VENDEDORA con constancia de recibo.

**SEXTA: DOCUMENTOS DE GARANTIA:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de EL PROMITENTE VENDEDOR sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) y a favor del PROMITENTE VENDEDOR con ocasión del presente contrato, así como también EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de «CORPOR» y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, etc.

**SEPTIMA: FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa se otorgará el día «FESCR» a las 4:00 p.m, en la Notaria \_\_\_\_\_ del Circulo Notarial de \_\_\_\_\_, siempre y cuando EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato. En el evento que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaria, la escritura se otorgará el día siguiente hábil, a la misma hora.

**PARÁGRAFO I:** En caso de que por motivos ajenos a las partes, la fecha pactada en la presente cláusula para el otorgamiento de la Escritura Pública no se pudiese cumplir y se presentara la necesidad de prorrogarla, EL PROMITENTE VENDEDOR lo hará saber por escrito, vía fax o e-mail a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato que modifique tal fecha y que obligue a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) a suscribir el citado documento. En caso de que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) omita(n) esta obligación incurrirá(n) en causal de incumplimiento en los términos que al respecto se han pactado en el presente contrato de promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO II:** Se hace constar de manera expresa que EL PROMITENTE VENDEDOR no tendrá obligación de comparecer al otorgamiento de la Escritura si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) estuviere en mora con las obligaciones relativas a los pagos acordados con el cronograma establecido en la promesa de compraventa o en el pago de intereses que se hayan podido causar o no tuviere debidamente aprobado el crédito que han de solicitar al EL BANCO o no haya aportado a EL PROMITENTE VENDEDOR la minuta de hipoteca a favor del Banco o no hubiese(n) cumplido con las obligaciones exigidas por EL BANCO, por causas imputables a aquel(los). En este evento EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por declarar resuelto el presente contrato por incumplimiento de aquellos y hacer efectiva la cláusula de incumplimiento; o prorrogar por un término máximo de treinta (30) días calendario, el plazo para la firma de la escritura de compraventa, previa

VC-2020- DRA

suscripción de un otrosí de prórroga que modifique las fechas de escrituración y entrega establecidas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), está(n) interesado(s) en continuar con el negocio. En este caso, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, intereses sobre la parte del precio no cancelada, a la tasa máxima legal permitida (mensual anticipado), los cuales se causarán desde la fecha inicialmente prevista para el otorgamiento de la escritura, hasta la fecha en que efectivamente se otorgue dicho instrumento.

**PARÁGRAFO III:** Si por circunstancias ajenas al control de EL PROMITENTE VENDEDOR, para la fecha de firma de escritura pública de compraventa, establecida en la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse y/o se presenta cualquiera de los eventos descritos en la Cláusula Novena, Parágrafos I y/o III subsiguientes, la escritura pública de compraventa se otorgará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos o superación del evento, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito a la dirección de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) sobre la fecha en que se otorgará la escritura pública de compraventa, fecha que desde ya es aceptada por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO IV:** En el evento en que para la fecha de firma de escritura pública por la que se dé cumplimiento a la presente Promesa de Compraventa no hubiere sido otorgada y/o calificada la escritura pública que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal, por circunstancias ajenas al control de EL PROMITENTE VENDEDOR, las que se presumen, y/o no hubieren sido asignados los folios de matrícula inmobiliaria individuales para cada uno de unidades privadas, el otorgamiento de la escritura de compraventa por la que se dé cumplimiento a la presente Promesa se llevará a cabo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al registro de la escritura pública que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito a la dirección de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) sobre la fecha en que se otorgará la escritura pública de compraventa, fecha que desde ya es aceptada por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO V: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en caso de que las normas del subsidio lo requieran, se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposo(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, y en la Ley 3ª de 1991. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

**OCTAVA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO:** Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá.

**NOVENA: ENTREGA MATERIAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar real y

materialmente a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato el día «FENTREGA».

**PARÁGRAFO I:** No obstante el señalamiento de la fecha de entrega, EL PROMITENTE VENDEDOR gozará de un período de gracia de noventa (90) días como plazo adicional para efectuar la entrega sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Para realizar la entrega dentro del mencionado plazo EL PROMITENTE VENDEDOR informará por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la fecha de la entrega mediante comunicación enviada por correo. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) comparecer a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha fijada en la comunicación.

**PARÁGRAFO II:** La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo. A ésta acta se acompañarán las garantías de los proveedores, el Manual del Propietario y a través de la misma se indicarán los detalles de acabados que deberá solucionar EL PROMITENTE VENDEDOR en los términos señalados en el acta de entrega correspondiente, dichos detalles no obstarán para que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) esté(n) obligado(s) a recibir el(los) inmueble(s).

En caso de que en la fecha indicada para la entrega EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) no se presentare a recibir el(los) inmueble(s), se entenderá que hubo recibo tácito de el(los) mismo(s), quedando las llaves del(los) inmueble(s) a disposición de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) en la oficina del Administración del Conjunto Residencial.

**PARÁGRAFO III:** Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos en los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR queda exonerada de cumplir el plazo fijado para la entrega de el (los) inmuebles objeto del presente contrato y por lo tanto no se considera incumplimiento, entre otros, los siguientes: huelga o cese de actividades decretada por su personal, o el de sus proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales o mano de obra para la construcción; hechos atribuibles a terceros, hechos de la naturaleza, incumplimiento de contratistas y proveedores, dificultades técnicas imprevistas, incumplimientos en el plan de pagos por parte de los compradores, demoras de las empresas de servicios públicos o circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para la entrega de el (los) inmuebles prometidos en venta se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega de el (los) inmuebles prometidos en venta la informará EL PROMITENTE VENDEDOR a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) mediante comunicación escrita dirigida a la dirección que se señala en el presente documento, fecha que desde ya es aceptada por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO IV:** EL PROMITENTE VENDEDOR, de acuerdo con lo previsto en el PATRIMONIO AUTONOMO, garantiza a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) por un año a partir de la fecha de entrega, el buen desempeño del inmueble vendido obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por defectos de los mismos, siempre y cuando no obedezcan a hechos imputables a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). Los aspectos de acabados y reparaciones locativas

deberán ser informados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) de acuerdo al Acta de Entrega por escrito.

**PARÁGRAFO V:** A partir de la fecha de entrega de l (los) inmueble(s) objeto de este contrato, serán de cargo del EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen a partir de ese momento.

**PARÁGRAFO VI:** Las zonas comunes esenciales del conjunto o etapa se entregarán conforme con lo dispuesto en el Art. 24 de la de la ley 675 de 2001.

**PARAGRAFO VII:** En caso de que no se perfecciones la venta prometida, mediante la escrituración, registro y pago del inmueble totalmente, la entrega que se hubiere hecho, se entenderá efectuada a título de comodato precario.

**DÉCIMA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES:** EL PROMITENTE VENDEDOR, en los términos establecidos en el PATRIMONIO AUTONOMO, entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato libre(s) de todo gravamen (excepto la hipoteca en mayor extensión constituida a favor del Banco Financiado de la Construcción, la cual se liberará como se indica más adelante) o limitación del dominio, de embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, etc., con excepción del régimen de propiedad horizontal al cual quedará sometido el (los) inmueble (s) y a la fecha de la presente promesa y en todo caso para la fecha de firma de la escritura de compraventa, el(los) inmueble(s) se encuentra(n) a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional, departamental y municipal.

En los términos del del Patrimonio Autónomo, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario.

**PARÁGRAFO I:** A partir de la fecha de entrega de los Inmuebles objeto del presente Contrato serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, sobre estos últimos responderán los FIDEICOMITENTES PROMOTOR, COMERCIALIZADOR, DISEÑADOR Y GERENTE Y CONSTRUCTOR, en los términos que establece la ley, esto es diez (10) años por la estabilidad de la obra, y doce (12) meses por acabados de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2021 salvo que se disponga un término diferente en los documentos que en entreguen a EL PROMITENTE COMPRADOR respecto de las garantías aplicables.

**DÉCIMA PRIMERA IMPUESTOS:** Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, serán de cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). Las partes acuerdan que el impuesto predial correspondiente al período fiscal en el que se suscriba la escritura pública de compraventa que perfeccione este Contrato de Promesa de Compraventa se cancelará de la siguiente manera: EL PROMITENTE VENDEDOR cancelará el valor correspondiente, siendo a su cargo la proporción hasta el día de la firma de la escritura pública de compraventa y la proporción a partir de esa fecha será a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), valor que deberá cancelar EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR en el mismo momento y condiciones, bajo las cuales cancele(n) los gastos de escrituración (Impuestos de

VC-2020- DRA

Beneficencia y Registro) e intereses de subrogación.

Con relación a la Hipoteca en mayor extensión antes mencionada, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a obtener del Banco Financiado de la Construcción, la liberación sobre los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa, para lo cual el Banco deberá haber recibido a plena satisfacción el pago proporcional del gravamen que afecte a cada uno de los inmuebles.

(Esto no aplica para las ventas de contado, en estas la liberación debe realizarse en el mismo acto de transferencia de dominio y constitución de hipoteca individual o protocolizando una certificación de su compromiso en tal sentido Ley 675/2001 Art.17 Parágrafo).

**DECIMA SEGUNDA. LIQUIDACION DE SERVICIOS:** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida, salvo que los mismos se debieren a la culpa o negligencia de EL PROMITENTE VENDEDOR caso en el cual deberán ser asumidos por este último.

**PARÁGRAFO I:** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará las redes para la instalación de los servicios públicos del gas natural y teléfono. Por lo tanto estarán a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas, de la respectiva unidad de vivienda, el cual será facturado por el prestador del servicio en los recibos mensuales del servicio y estará a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). Si en el momento de la escrituración del inmueble LA PROMITENTE VENDEDORA hubiese cancelado 1 ó más cuotas de los derechos de conexión del servicio de gas natural, éstos deberán ser reembolsados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. Si en el momento de la escrituración del inmueble EL PROMITENTE VENDEDOR hubiese cancelado 1 ó más cuotas de los derechos de conexión de la línea telefónica, éstos deberán ser reembolsados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO II:** Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, la entrega se podrá efectuar con los servicios públicos instalados provisionalmente, quedando esta última obligada a entregar EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), la unidad con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado debidamente conectados y en funcionamiento.

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL PROMITENTE VENDEDOR:** En los términos y condiciones establecidos en el PATRIMONIO AUTONOMO, EL PROMITENTE VENDEDOR saldrá al saneamiento por vicios redhibitorios del (los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley. Así mismo, y de conformidad con lo establecido en el PATRIMONIO AUTONOMO, tendrá la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

VC-2020- DRA

**DECIMA CUARTA: GASTOS:** Los gastos notariales de la compraventa serán cancelados por las partes en igual proporción. Los de Beneficencia y Registro serán a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). Todos los gastos ocasionados o derivados por la constitución y registro de la hipoteca estarán a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). Los gastos notariales, de Beneficencia y Registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión estarán a cargo del PROMITENTE VENDEDOR.

**DÉCIMA QUINTA: CESION:** La presente promesa de compra venta se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) inicial(es), por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato solo podrá efectuarse a familiares en primer grado de consanguineidad previo análisis del PROMITENTE VENDEDOR, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y dirigida a éste, a la dirección de notificación suministrada en el presente contrato.

**DECIMA SEXTA: SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** En caso de que EL PROMETIENTE COMPRADOR, prevea pagar parte del precio con el Subsidio de Vivienda, será su responsabilidad tramitarlo y obtenerlo, por lo que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar en el trámite sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho. Así mismo, EL PROMITENTE COMPRADOR (es) declara (n) conocer las normas relacionadas con el subsidio de vivienda de interés social, entre ellas: la Ley 3a. del 15 de enero de 1991, Ley 812 del 26 de junio de 2003, Ley 1537 del 20 de Junio de 2012, Decreto 1077 del de 2015 y demás normas que adicionen, modifiquen o complementen. Por lo anterior, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que reúnen los requisitos necesarios para que le(s) sea adjudicado(s) el subsidio, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley.

**PARAGRAFO PRMERO: PROHIBICION DE ENAJENAR LA VIVIENDA Y RESTITUCION DEL SUBSIDIO:** EL PROMITENTE COMPRADOR conoce que los beneficiarios del subsidio están en la obligación de restituir el subsidio si transfieren el derecho real o de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años, desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico dado por la entidad otorgante y fundamentado en razones de fuerza mayor o caso fortuito. Igualmente deben restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo, además, que se comprueben que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA 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. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente los beneficiarios que incurran en esta conducta quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. Lo anterior de acuerdo al artículo 8 ° y 30° de la ley 3a. de mil novecientos noventa y uno (1.991) modificada por la Ley 1.537 del veinte (20)

de junio de dos mil doce (2.012), y normas concordantes y complementarias. En cumplimiento de lo estatuido en el párrafo 1º del artículo 21 de la Ley 1.537 de dos mil doce (2.012) mencionada, la prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al igual que el derecho de preferencia por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la compra de(los) inmueble(s) por parte de la entidades otorgantes del subsidio en el evento en que el propietario decida vender su vivienda, una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. (Artículo Octavo Ley Tercera). En caso de remate del inmueble objeto del presente contrato deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 1.077 del veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2.015): "Restitución del subsidio en caso de remate": En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del subsidio familiar de vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco (05) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

**DÉCIMA OCTAVA: RESOLUCION POR FALLECIMIENTO:** En caso de fallecimiento de alguno de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), este contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a hacer la devolución de los dineros recibidos a favor de quien demuestre legítimo derecho y sobre los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a reconocer intereses, corrección monetaria, ni rendimiento alguno y este(os) quedará en libertad para vender el inmueble. En todo caso, tal devolución se efectuará cuando el flujo de caja del proyecto lo permita.

**DÉCIMA NOVENA: NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al PROMITENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia de la Calle 66 No. 7-18 Of. 213 situadas en Bogotá. en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) enviándola por correo a cualquiera de las direcciones consignadas en este contrato y que conforman la parte compradora y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo.

**VIGESIMA:** Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas, por lo cual, constituye el acuerdo único de las partes en

relación con su objeto y alcance.

**VIGESIMA PRIMERA:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), por medio de la suscripción del presente Contrato declara que en los términos establecidos por la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 del 27 de junio de 2013 del Presidente de la República/Ministerio de Comercio, Industria y Turismo previo al suministro de cualquier dato personal, declara conocer y aceptar el aviso de privacidad y la política de tratamiento de datos personales de la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A., dejando en claro que la suscripción del presente formato constituye una autorización expresa para el tratamiento de datos personales en los términos indicados por las citadas disposiciones legales. De la misma forma, es manifestación que el suministro de cualquier dato personal resulta totalmente facultativo y libre por parte de los titulares de la información.

**PARÁGRAFO:** En los términos convenidos en la presente cláusula, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) autoriza a la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A., la transmisión y transferencia de los datos personales aquí tratados, y de los existentes, a fin de que los mismos sean comunicados a los establecimientos de crédito indicados por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), para los efectos de la presente operación.

**VIGESIMA SEGUNDA:** LA PROMITENTE VENDEDORA cuenta con la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda de fecha \_\_\_\_\_, que la faculta para adelantar las ventas del PROYECTO MIRADOR DE LA RESERVA.

**VIGESIMA TERCERA:** La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no solventará con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a LOS FIDEICOMITENTES GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR o al PROYECTO MIRADOR DE LA RESERVA, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el PROYECTO MIRADOR DE LA RESERVA obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.

**VIGESIMA CUARTA: DECLARACIONES ADICIONALES:** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) declara(n) que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado de acuerdo con el Contrato de Fiducia por medio del cual se constituyó EL PATRIMONIO AUTONOMO, tuvo(ieron) la oportunidad de revisarlo con detenimiento y de entender su contenido y alcances. Expresamente manifiesta(n) que entiende(n) todas y cada una de las cláusulas en el contenidas, y los efectos que ellas tienen.

Para constancia se firma en Bogotá, en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y validez, en la fecha 30 de enero de 2026.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

«NREPRES»

«IDREPRES»

«REP\_LEGAL»

---

**EL (LA, LOS) (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**

«FIRMA1»

«FIRMA2»

**INFORMACIÓN DE NOTIFICACIÓN DEL (LA, LOS) (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**

**DIRECCIÓN: «DIRCORR»**

**TELÉFONOS: «TELOFI» RESIDENCIA: «TELRES»**

**CORREO ELECTRONICO: «EMAIL»**

Bogotá, 13 de enero 2026

Señores  
**SECRETARIA DEL HABITAT**  
Ciudad

**REFERENCIA: COADYUVANCIA**

Respetados Señores

**CLAUDIA BIBIANA CASTILLA OCHOA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 52.619.288 expedida en Bogotá, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **AVAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número dos mil ochocientos tres (2.803) del cuatro (04) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría primera (1) del Circuito Notarial de Cali (Valle), 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 quinientos cuarenta y ocho (3.548) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), y que, mediante Resolución S.F.C. No. mil setecientos setenta y siete (1.777) del veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinticinco (2.025), aprobó la escisión parcial de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en beneficio de **AVAL FIDUCIARIA S.A.** identificada con el NIT. **800.140.887-8**, actuando como vocera y administradora del Patrimonio FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA NIT. **830.055.897-7**, por medio del presente escrito COADYUVO a la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** identificada con NIT No. **900.361.167**, y en especial al señor(a) **MAURICIO AGUDELO MARTINEZ**, identificado(a) con Cedula de Ciudadania No. **80.413.243** Para adelantar los trámites correspondientes a la radicación del documento de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, del proyecto **Mirador de la Reserva - Etapa 2, Torre 1**, ubicado en Bogotá en la dirección Calle 36B Sur #10B-04 Este, Interior 1.

Igualmente, el coadyuvado podrá firmar documentos y/o formularios de solicitud, aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, recibir, desistir, sustituir, renunciar, disponer y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva.

Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Cordialmente,

**CLAUDIA BIBIANA CASTILLA OCHOA**  
C.C. 52.619.288 de Bogotá  
Representante Legal.  
Fiduciaria Bogota S.A Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo  
Denominado FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL - FIDUBOGOTA

NOTARIA  
SESENTA Y CINCO  
DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.  
FIRMA  
AUTENTICADA



VIDILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

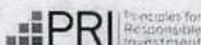
Orlando Eguerra Paez

Patron Federeos  
Lina Mariluz

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:

(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799  
desde tu celular al #432

Síguenos en: Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria



**NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**NOTARIA 65 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO SESENTA Y CINCO DE ESTE CÍRCULO COMPARECÍO

**CASTILLA OCHOA CLAUDIA BIBIANA**

Quien se identifico con C.C. 52619288  
y declaró que reconoce el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma puesta en él es suya. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.  
Bogotá D.C., 2026-01-13 17:03:45



Cód. Verificación: **zx74e**



**ENRIQUE JOSE NATES GUERRA**  
NOTARIO 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

13 ENE 2026



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO(65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

**ESPACIO EN BLANCO**





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

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

120

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 26 de enero de 2026
SOLICITANTE:	

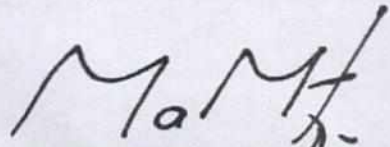
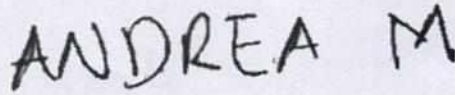
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1		
DIRECCIÓN:	Calle 36b sur N°10b - 04 Este		
APARTAMENTOS:	160	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			4,632 m <sup>2</sup>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			448,836 \$/m <sup>2</sup>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			9,261 m <sup>2</sup>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			3,284,630 \$/m <sup>2</sup>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2,079,000	224,480 \$/m <sup>2</sup>	6.8%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 19,431,730	2,098,137 \$/m <sup>2</sup>	63.9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 5,104,055	551,109 \$/m <sup>2</sup>	16.8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2,415,097	260,770 \$/m <sup>2</sup>	7.9%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1,390,455	150,134 \$/m <sup>2</sup>	4.6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 30,420,337	3,284,630 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 35,183,417	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 4,763,080
			13.5%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 0	0.0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0.0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 22,000,000	72.3%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 4,000,000	13.1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 4,420,337	14.5%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 30,420,337	100%

FILA VALIDACIÓN

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



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

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

138

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2009, Artículo 1. literal e) y Artículo 7. literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2026-ene-26	2. Solicitante: DESGARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	230,500	45.85	5,064	131.65			
Valor mínimo	152,500	38.72	3,939	87.10		2027	\$ 1,750,905
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 1		VIS 159		VIS REND URB 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante: *M. M. M.*

FILA VALIDACIÓN

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

Totales	160	\$ 35,183,417	7,301.35 m²	\$ 10,263,046		29.49%		
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. % Couta Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APT-0101	152,500	38.72	66,000	152,500	3,939	43.28%	VIP
2	APT-0102	230,500	45.52	72,650	383,000	5,064	31.52%	VIS
3	APT-0204	230,500	45.82	72,650	613,500	5,031	31.52%	VIS
4	APT-0207	230,500	45.54	80,500	844,000	5,061	34.92%	VIS
5	APT-0301	198,000	45.68	73,100	1,042,000	4,335	36.92%	VIS
6	APT-0302	223,200	45.54	73,600	1,265,200	4,901	32.97%	VIS
7	APT-0303	223,700	45.85	73,570	1,488,900	4,879	32.89%	VIS
8	APT-0304	221,200	45.82	81,400	1,710,100	4,828	36.80%	VIS
9	APT-0305	224,500	45.63	75,600	1,934,600	4,920	33.67%	VIS
10	APT-0308	199,000	45.68	59,700	2,133,600	4,356	30.00%	VIS
11	APT-0401	223,200	45.68	83,500	2,356,800	4,886	37.41%	VIS
12	APT-0402	224,500	45.54	80,600	2,581,300	4,930	35.90%	VIS
13	APT-0403	222,500	45.85	82,300	2,803,800	4,853	36.99%	VIS
14	APT-0405	224,500	45.63	79,500	3,028,300	4,920	35.41%	VIS
15	APT-0408	223,200	45.68	83,000	3,251,500	4,886	37.19%	VIS
16	APT-0501	221,200	45.68	65,500	3,472,700	4,842	29.61%	VIS
17	APT-0503	199,000	45.85	71,000	3,671,700	4,340	35.68%	VIS
18	APT-0504	210,000	45.82	92,000	3,881,700	4,583	43.81%	VIS
19	APT-0505	224,500	45.63	87,100	4,106,200	4,920	38.80%	VIS
20	APT-0507	199,000	45.54	86,330	4,305,200	4,370	43.38%	VIS
21	APT-0508	219,700	45.68	81,750	4,524,900	4,810	37.21%	VIS
22	APT-0601	199,000	45.68	67,400	4,723,900	4,356	33.87%	VIS
23	APT-0602	197,700	45.54	60,000	4,921,600	4,341	30.35%	VIS
24	APT-0603	210,500	45.85	70,200	5,132,100	4,591	33.35%	VIS
25	APT-0605	224,500	45.63	89,500	5,356,600	4,920	39.87%	VIS
26	APT-0606	223,700	45.70	81,525	5,580,300	4,895	36.44%	VIS
27	APT-0608	224,200	45.68	81,600	5,804,500	4,908	36.40%	VIS
28	APT-0701	188,500	45.68	61,900	5,993,000	4,127	32.84%	VIS
29	APT-0702	196,700	45.54	75,000	6,189,700	4,319	38.13%	VIS



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

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$


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

1. Fecha elaboración 2025-ene-26	2. Solicitante: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMLLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMLLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	230,500	45.85	5,064	131.85		2027	\$ 1,750,905
Valor mínimo	152,500	38.72	3,939	87.10			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 1			VIS 159		VIS REXURB 0	NO VIPVIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	●	Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
-----------------	---	---	----

Totales	160	\$ 35,183,417	7,301.35 m <sup>2</sup>	\$ 10,253,046			29.49%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMLLV
30	APT-0703	199,000	45.85	89,200	6,388,700	4,340	44.82%	VIS
31	APT-0704	221,200	45.82	67,300	6,609,900	4,828	30.42%	VIS
32	APT-0708	225,000	45.68	83,400	6,834,900	4,926	37.07%	VIS
33	APT-0801	199,000	45.68	84,000	7,033,900	4,356	42.21%	VIS
34	APT-0803	210,500	45.85	68,500	7,244,400	4,591	32.54%	VIS
35	APT-0804	221,200	45.82	81,900	7,465,600	4,828	37.03%	VIS
36	APT-0806	223,200	45.70	83,200	7,688,800	4,884	37.28%	VIS
37	APT-0807	223,000	45.54	78,370	7,911,800	4,897	35.14%	VIS
38	APT-0808	225,000	45.68	86,500	8,136,800	4,926	38.44%	VIS
39	APT-0901	188,500	45.68	56,050	8,325,300	4,127	29.73%	VIS
40	APT-0902	208,700	45.54	66,500	8,534,000	4,583	31.86%	VIS
41	APT-0903	209,200	45.85	93,200	8,743,200	4,563	44.55%	VIS
42	APT-0904	221,200	45.82	81,500	8,964,400	4,828	36.84%	VIS
43	APT-1001	199,000	45.68	69,000	9,163,400	4,356	34.67%	VIS
44	APT-1002	209,500	45.54	77,300	9,372,900	4,600	36.90%	VIS
45	APT-1004	221,200	45.82	80,700	9,594,100	4,828	36.48%	VIS
46	APT-1006	210,500	45.70	78,495	9,804,600	4,606	37.29%	VIS
47	APT-1101	188,500	45.68	69,900	9,993,100	4,127	37.08%	VIS
48	APT-1102	198,000	45.54	86,000	10,191,100	4,348	43.43%	VIS
49	APT-1104	224,500	45.82	91,900	10,415,600	4,900	40.94%	VIS
50	APT-1106	223,700	45.70	83,500	10,639,300	4,895	37.33%	VIS
51	APT-1108	221,200	45.68	82,500	10,860,500	4,842	37.30%	VIS
52	APT-1201	199,000	45.68	74,000	11,059,500	4,356	37.19%	VIS
53	APT-1202	198,000	45.54	62,000	11,257,500	4,348	31.31%	VIS
54	APT-1204	197,700	45.82	65,580	11,455,200	4,315	33.17%	VIS
55	APT-1206	224,500	45.70	87,400	11,679,700	4,912	38.93%	VIS
56	APT-1207	225,500	45.54	82,600	11,905,200	4,952	36.63%	VIS
57	APT-1208	223,500	45.68	131,600	12,128,700	4,893	58.88%	VIS
58	APT-1301	223,500	45.68	83,100	12,352,200	4,893	37.18%	VIS

139

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-ene-26	2. Solicitante: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1			
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	230,500	45.85	5,064	131.65	2027	\$ 1,750,905
	Valor mínimo	152,500	38.72	3,939	87.10		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 1		VIS 159		VIS RENDURB 0		NO VIP/VIS 0

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

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

Totales	160	\$ 35,183,417	7,301.35 m²	\$ 10,253,046		29.49%		
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. % Coita Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
59	APT-1303	221,200	45.85	79,200	12,573,400	4,824	35.80%	VIS
60	APT-1304	210,500	45.82	75,760	12,783,900	4,594	35.99%	VIS
61	APT-1307	224,500	45.54	83,200	13,008,400	4,930	37.06%	VIS
62	APT-1308	223,200	45.68	66,000	13,231,600	4,886	29.57%	VIS
63	APT-1401	199,000	45.68	69,000	13,430,600	4,356	34.67%	VIS
64	APT-1402	223,200	45.54	83,670	13,653,800	4,901	37.49%	VIS
65	APT-1403	208,700	45.85	74,500	13,862,500	4,552	35.70%	VIS
66	APT-1404	197,750	45.82	80,300	14,060,250	4,316	40.61%	VIS
67	APT-1501	199,000	45.68	91,800	14,259,250	4,356	46.13%	VIS
68	APT-1502	209,200	45.54	66,500	14,468,450	4,594	31.79%	VIS
69	APT-1503	196,700	45.85	64,000	14,665,150	4,290	32.54%	VIS
70	APT-1504	221,000	45.82	81,800	14,886,150	4,823	37.01%	VIS
71	APT-1601	222,500	45.68	65,500	15,108,650	4,871	29.44%	VIS
72	APT-1602	223,200	45.54	81,000	15,331,850	4,901	36.29%	VIS
73	APT-1603	197,700	45.85	69,700	15,529,550	4,312	35.26%	VIS
74	APT-1604	199,000	45.82	64,000	15,728,550	4,343	32.16%	VIS
75	APT-1701	199,000	45.68	64,409	15,927,550	4,356	32.37%	VIS
76	APT-1702	223,200	45.54	82,000	16,150,750	4,901	36.74%	VIS
77	APT-1703	223,700	45.85	66,100	16,374,450	4,879	29.55%	VIS
78	APT-1705	225,500	45.63	95,400	16,599,950	4,942	42.31%	VIS
79	APT-1801	199,000	45.68	79,000	16,798,950	4,356	39.70%	VIS
80	APT-1802	198,000	45.54	79,500	16,996,950	4,348	40.15%	VIS
81	APT-1803	199,000	45.85	73,200	17,195,950	4,340	36.78%	VIS
82	APT-1804	198,000	45.82	59,700	17,393,950	4,321	30.15%	VIS
83	APT-1901	192,067	45.68	67,567	17,586,017	4,205	35.18%	VIS
84	APT-1902	223,200	45.54	60,000	17,809,217	4,901	26.88%	VIS
85	APT-1903	225,000	45.85	100,000	18,034,217	4,907	44.44%	VIS
86	APT-1904	188,500	45.82	88,500	18,222,717	4,114	46.95%	VIS
87	APT-1908	225,500	45.68	84,100	18,448,217	4,937	37.29%	VIS



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

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$


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

1. Fecha elaboración 2026-ene-26	2. Solicitante: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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	230,500	45.85	5,064	131,85		2027	\$ 1,750,905
Valor mínimo	192,500	39.72	3,939	87.10			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 1			VIS 159		VIS RES.URB 0	NO VIP/VIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

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

Totales	160	\$ 35,183,417	7,301.35 m <sup>2</sup>	\$ 10,253,046			29.49%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
88	APT-2001	193,500	45.68	78,270	18,641,717	4,236	40.45%	VIS
89	APT-2002	199,000	45.54	64,000	18,840,717	4,370	32.16%	VIS
90	APT-2003	222,500	45.85	81,400	19,063,217	4,853	36.58%	VIS
91	APT-2004	221,200	45.82	82,500	19,284,417	4,828	37.30%	VIS
92	APT-2008	225,000	45.68	83,000	19,509,417	4,926	36.89%	VIS
93	APT-0103	230,500	45.52	46,100	19,739,917	5,064	20.00%	VIS
94	APT-0104	230,500	45.75	46,100	19,970,417	5,038	20.00%	VIS
95	APT-0105	230,500	45.61	46,100	20,200,917	5,054	20.00%	VIS
96	APT-0106	230,500	45.68	46,100	20,431,417	5,046	20.00%	VIS
97	APT-0107	230,500	45.52	46,100	20,661,917	5,064	20.00%	VIS
98	APT-0108	230,500	45.67	46,100	20,892,417	5,047	20.00%	VIS
99	APT-0201	230,500	45.68	46,100	21,122,917	5,046	20.00%	VIS
100	APT-0202	230,500	45.54	46,100	21,353,417	5,061	20.00%	VIS
101	APT-0203	230,500	45.85	46,100	21,583,917	5,027	20.00%	VIS
102	APT-0205	230,500	45.63	46,100	21,814,417	5,052	20.00%	VIS
103	APT-0206	230,500	45.70	46,100	22,044,917	5,044	20.00%	VIS
104	APT-0208	230,500	45.68	46,100	22,275,417	5,046	20.00%	VIS
105	APT-0306	230,500	45.70	46,100	22,505,917	5,044	20.00%	VIS
106	APT-0307	230,500	45.54	46,100	22,736,417	5,061	20.00%	VIS
107	APT-0404	230,500	45.82	46,100	22,966,917	5,031	20.00%	VIS
108	APT-0406	230,500	45.70	46,100	23,197,417	5,044	20.00%	VIS
109	APT-0407	230,500	45.54	46,100	23,427,917	5,061	20.00%	VIS
110	APT-0502	230,500	45.54	46,100	23,658,417	5,061	20.00%	VIS
111	APT-0506	230,500	45.70	46,100	23,888,917	5,044	20.00%	VIS
112	APT-0604	230,500	45.82	46,100	24,119,417	5,031	20.00%	VIS
113	APT-0607	230,500	45.54	46,100	24,349,917	5,061	20.00%	VIS
114	APT-0705	230,500	45.63	46,100	24,580,417	5,052	20.00%	VIS
115	APT-0706	230,500	45.70	46,100	24,810,917	5,044	20.00%	VIS
116	APT-0707	230,500	45.54	46,100	25,041,417	5,061	20.00%	VIS

140

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-F0121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

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

1. Fecha elaboración 2026-ene-26	2. Solicitante: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	230,500	45.85	5,064	131.65		2027	\$ 1,750,905
Valor mínimo	152,500	38.72	3,939	87.10			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	1		159		0		0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	160	\$ 35,183,417	7,301.35 m²	\$ 10,253,046	29.49%			
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
117	APT-0802	230,500	45.54	46,100	25,271,917	5,061	20.00%	VIS
118	APT-0805	230,500	45.63	46,100	25,502,417	5,052	20.00%	VIS
119	APT-0905	230,500	45.63	46,100	25,732,917	5,052	20.00%	VIS
120	APT-0906	230,500	45.70	46,100	25,963,417	5,044	20.00%	VIS
121	APT-0907	230,500	45.54	46,100	26,193,917	5,061	20.00%	VIS
122	APT-0908	230,500	45.68	46,100	26,424,417	5,046	20.00%	VIS
123	APT-1003	230,500	45.85	46,100	26,654,917	5,027	20.00%	VIS
124	APT-1005	230,500	45.63	46,100	26,885,417	5,052	20.00%	VIS
125	APT-1007	230,500	45.54	46,100	27,115,917	5,061	20.00%	VIS
126	APT-1008	230,500	45.68	46,100	27,346,417	5,046	20.00%	VIS
127	APT-1103	230,500	45.85	46,100	27,576,917	5,027	20.00%	VIS
128	APT-1105	230,500	45.63	46,100	27,807,417	5,052	20.00%	VIS
129	APT-1107	230,500	45.54	46,100	28,037,917	5,061	20.00%	VIS
130	APT-1203	230,500	45.85	46,100	28,268,417	5,027	20.00%	VIS
131	APT-1205	230,500	45.63	46,100	28,498,917	5,052	20.00%	VIS
132	APT-1302	230,500	45.54	46,100	28,729,417	5,061	20.00%	VIS
133	APT-1305	230,500	45.63	46,100	28,959,917	5,052	20.00%	VIS
134	APT-1306	230,500	45.70	46,100	29,190,417	5,044	20.00%	VIS
135	APT-1405	230,500	45.63	46,100	29,420,917	5,052	20.00%	VIS
136	APT-1406	230,500	45.70	46,100	29,651,417	5,044	20.00%	VIS
137	APT-1407	230,500	45.54	46,100	29,881,917	5,061	20.00%	VIS
138	APT-1408	230,500	45.68	46,100	30,112,417	5,046	20.00%	VIS
139	APT-1505	230,500	45.63	46,100	30,342,917	5,052	20.00%	VIS
140	APT-1506	230,500	45.70	46,100	30,573,417	5,044	20.00%	VIS
141	APT-1507	230,500	45.54	46,100	30,803,917	5,061	20.00%	VIS
142	APT-1508	230,500	45.68	46,100	31,034,417	5,046	20.00%	VIS
143	APT-1605	230,500	45.63	46,100	31,264,917	5,052	20.00%	VIS
144	APT-1606	230,500	45.70	46,100	31,495,417	5,044	20.00%	VIS
145	APT-1607	230,500	45.54	46,100	31,725,917	5,061	20.00%	VIS



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

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1. literal e) y Artículo 7. literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-ene-26		2. Solicitante: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA TORRE 1			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		230,500	45.85	5,064	131.65		2027	\$ 1,750,905
Valor mínimo		152,500	38.72	3,939	87.10			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 1		VIS 159		VIS RENLURB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:					10. Firma del Solicitante			
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
<b>Totales</b>	<b>160</b>	<b>\$ 35,183,417</b>	<b>7,301.35 m²</b>	<b>\$ 10,253,046</b>			<b>29.49%</b>	
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
146	APT-1608	230,500	45.68	46,100	31,956,417	5,046	20.00%	VIS
147	APT-1704	230,500	45.82	46,100	32,186,917	5,031	20.00%	VIS
148	APT-1706	230,500	45.70	46,100	32,417,417	5,044	20.00%	VIS
149	APT-1707	230,500	45.54	46,100	32,647,917	5,061	20.00%	VIS
150	APT-1708	230,500	45.68	46,100	32,878,417	5,046	20.00%	VIS
151	APT-1805	230,500	45.63	46,100	33,108,917	5,052	20.00%	VIS
152	APT-1806	230,500	45.70	46,100	33,339,417	5,044	20.00%	VIS
153	APT-1807	230,500	45.54	46,100	33,569,917	5,061	20.00%	VIS
154	APT-1808	230,500	45.68	46,100	33,800,417	5,046	20.00%	VIS
155	APT-1905	230,500	45.63	46,100	34,030,917	5,052	20.00%	VIS
156	APT-1906	230,500	45.70	46,100	34,261,417	5,044	20.00%	VIS
157	APT-1907	230,500	45.54	46,100	34,491,917	5,061	20.00%	VIS
158	APT-2005	230,500	45.63	46,100	34,722,417	5,052	20.00%	VIS
159	APT-2006	230,500	45.70	46,100	34,952,917	5,044	20.00%	VIS
160	APT-2007	230,500	45.54	46,100	35,183,417	5,061	20.00%	VIS

PRIMER ACTO

PROTOCOLIZACION DEL CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 12 DE 31 DE JULIO DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Compareció MAURICIO AGUDELO MARTÍNEZ, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.413.243 de Bogotá D.C., quien obra en condición de representante legal de DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S, sociedad legalmente constituida mediante documento privado (sin número) de 01 de junio de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 02 de junio de 2010, con el No. 01388378 del libro IX, bajo la naturaleza comercial denominada DESARROLLO URBANO RUBIALES S.A.S, reformada por Acta No. 3 del 24 de febrero de 2012 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 14 de marzo de 2012, con el No. 01616446 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de DESARROLLO URBANO RUBIALES S.A.S a DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S. A. S por Acta No. 12 del 2 de marzo de 2017 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2017, con el No. 02200852 del Libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.361.167-4, sociedad que a su vez obra en calidad de apoderada especial de (ii) FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTÁ identificado con NIT. 830.055.897-7 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., Nit. 800.142.383-7 sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D. C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante el Notario Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), según certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y manifestó.

PRIMERO: TRADICION. - Que el FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL FIDUBOGOTA identificado con el Nit: NIT. 830.055.897-7 adquirió el inmueble así:

1. El lote de terreno sobre el cual se edifica el Conjunto MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL fue (a) adquirido en mayor extensión por transferencia del predio de mayor extensión con folio de matrícula No. 50S - 40629612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, a título de beneficio en fiducia mercantil celebrada con CIFUENTES TRUJILLO MARTHA CECILIA, MEDINA CIFUENTES JESSICA LORENA y MEDINA RAMIREZ JAIME, según consta en la Escritura Pública No. 1564 del 21 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada (b) Posteriormente, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL FIDUBOGOTA, mediante Escritura Pública No. 454 del 8 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá realizó división material sobre el predio de mayor extensión con folios de matrícula No. 50S - 40629612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, resultando entre otros el predio con folio de matrícula No. 50S-40763270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur; (c) Según Escritura Pública 182 del 06-02-2025 otorgada en la Notaría 65 del Círculo de Bogotá, se constituyó la URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40763270, surgiendo la denominada AREA UTIL con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40835465, (d) finalmente sobre el AREA UTIL se constituyó por Escritura Pública 182 del 06-02-2025 otorgada en la Notaría 65 del Círculo de Bogotá, la propiedad horizontal denominada conjunto MIRADOR DE LA RESERVA PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40835465 y en sus derivados.
2. La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno que pertenece

a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTÁ, en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) modificado mediante Otrosí No.1 del doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020).

3. La construcción se está ejecutando en virtud de la **RESOLUCIÓN 11001-4-21-2082** ejecutoriada el 15 de febrero de 2022, que otorgó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, Torre 2 Etapa 1 del Proyecto denominado **MIRADOR DE LA RESERVA**, objeto de prórroga según **RESOLUCION 11001-4-24-0023** del 9 de enero de 2024. Mediante la Resolución 11001-4-24-2064 del trece (13) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) se aprueban los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas Comunes y Privadas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto **MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** Etapa I.

**SEGUNDO:** Que para darle cumplimiento a la instrucción administrativa No. 12 de fecha 31 de Julio de 2017, la cual se refiere a “**CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION LEY 1796 DE 2016, DECRETO 945 DE 2017 Y DECRETO 282 DE 2019**” (por el cual se modifica parcialmente el reglamento colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10), presentan para su protocolización en esta Notaría el certificado técnico de **ocupación expedido el doce (12) de mayo de 2025**, por EL SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, Julio César Sanmiguel Camacho, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.547.610 de Bogotá, Ingeniero Civil Matrícula No. 25202-57738 CND, Supervisor Técnico Independiente para el(la, los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):

**MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA 1 TORRE 2, UBICADO EN LA CL 36 B Sur # 10 B- 04 ESTE de la localidad de San Cristóbal en Bogotá D.C, APARTAMENTO NÚMERO (\_\_\_\_) DE LA TORRE 2 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S- \_\_\_\_\_**

**TERCERO:** Que solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, hacer la inscripción del presente acto en el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) del inmueble citado en la cláusula anterior.

## SEGUNDO ACTO

### **CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN**

*Compareció con minuta: La doctora **DIANA CAROLINA PÉREZ FORERO**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.019.042.776, quien para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial sustituta de **GARRIGUES COLOMBIA S.A.S.**, con NIT. 900.609.342-4, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, conforme sustitución de poder especial conferido mediante Escritura Pública N° 6068 del 26 de septiembre de 2024 otorgada en la Notaría 16 del círculo de Bogotá D.C., que se protocolizan con el presente instrumento, y manifestó:*

**PRIMERO:** Que la sociedad **GARRIGUES COLOMBIA S.A.S.** para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su calidad de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, con NIT. 890.903.938-8, (para todos los efectos EL ACREEDOR), establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, legalmente constituido por escritura pública número trescientos ochenta y ocho (388) del veinticuatro (24) de enero de mil

novecientos cuarenta y cinco (1945), de la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Medellín, todo lo cual se acredita con el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, en virtud del poder especial realizado mediante Escritura Pública N° 8250 del 2 de agosto de 2024, otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Medellín, por la doctora **MARIA ADELAIDA RESTREPO VELEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 43.873.630, documentos que se anexan para su protocolización con el presente instrumento público.

**SEGUNDA:** Que mediante esta escritura pública LIBERA PARCIALMENTE el(los) siguiente(s) inmueble(s), objeto de la COMPRAVENTA que se describe a continuación:

APARTAMENTO/CASA NÚMERO XXXXXX QUE HACE PARTE DE XXXX - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA XXXX DE LA CIUDAD DE XXXX, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: XXXXXXXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXX, Zona XXXX, cuya descripción, ubicación, linderos especiales y linderos generales aparecen en la Sección XXXX de esta escritura, de COMPRAVENTA.

Se libera la HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN constituida a favor de BANCOLOMBIA S.A., por parte de XXXX con NIT. XXXX, como vocera y administradora del FIDEICOMISO XXXX con NIT. XXXX, mediante la Escritura Pública número XXX (XXXX) del XXXX (XX) de XXXX de XXXX (XXXX) otorgada en la Notaria XXXX (XX) del Círculo de XXXX, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número XXX (en mayor extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXX, Zona XXX.

**TERCERO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al(los) inmueble(s) liberado(s) se le(s) asigna un valor de prorrata de XXXXXXXXXXXX (\$XXXXX) MONEDA CORRIENTE.

**CUARTO:** Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, 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.

**QUINTO:** Es entendido que son a cargo de la sociedad XXXX, los gastos correspondientes a Beneficencia y Registro y Gastos Notariales que se causen con la presente Cancelación.

MINUTA DE COMPRAVENTA

Comparecieron por una parte, (i) **MAURICIO AGUDELO MARTÍNEZ**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.413.243 de Bogotá D.C., quien obra en condición de representante legal de **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado (sin número) de 01 de junio de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 02 de junio de 2010, con el No. 01388378 del libro IX, bajo la naturaleza comercial denominada DESARROLLO URBANO RUBIALES S.A.S, reformada por Acta No. 3 del 24 de febrero de 2012 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 14 de marzo de 2012, con el No. 01616446 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de DESARROLLO URBANO RUBIALES S.A.S a DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S. A. S por Acta No. 12 del 2 de marzo de 2017 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2017, con el No. 02200852 del Libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.361.167-4, sociedad que a su vez obra en calidad de apoderada especial de (ii) **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT. 830.055.897-7 cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, Nit. 800.142.383-7

sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D. C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante el Notario Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), según certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**, y por la otra, [\_\_\_\_\_]

[\_\_\_\_\_] mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) [\_\_\_\_\_] expedida(s) [\_\_\_\_\_] respectivamente, de estado civil [\_\_\_\_\_] quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho, las sociedades **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S, INTEGRA GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S, OCHOA + ALBORNOZ ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. y JUAN FABLO DURAN ZEA** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** celebraron contrato de fiducia mercantil de administración No. 2-1 82218, por medio del cual se dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTA**, cuyo objeto es el siguiente:

"4.1 **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL-FIDUBOGOTA**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

##### 4.1.1. En la **FASE I**:

- a. Recibir y administrar el **INMUEBLE** que será transferido por los **TRADENTES** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- b. Entregar a título de comodato precario el **INMUEBLE** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en razón de la tenencia que ejerzan sobre el **INMUEBLE** fideicomitado.
- c. Una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, permitir a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social (VIS) por su cuenta y riesgo y por tanto se dará inicio a la **FASE II** del presente Contrato, correspondiente a la fase inmobiliaria.

d. De no cumplirse con las **CONDICIONES**, la **FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** en común pro indiviso a los **FIDEICOMITENTES** o a quienes éstos instruyan por cuenta y en nombre de los **FIDEICOMITENTES**.

4.1.2. En la **FASE II**:

a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios y por cualquier otro concepto o fuente desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

b. Administrar el **INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

c. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social (VIS) por su cuenta y riesgo.

d. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.

d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

e. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

f. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

g. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, que se entiende impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

h. Entregar a los **BENEFICIARIOS DE GIRO CONTRACTUAL** y a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, y en el **OTRO SI**, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

i. Constituir hipoteca sobre **EL INMUEBLE** en el que se desarrollará **EL PROYECTO** con el objeto de garantizar las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMISO** en virtud de los créditos que le otorgue **EL FINANCIADOR** para el desarrollo de **EL PROYECTO**, e igualmente para garantizar las obligaciones de los **FIDEICOMITENTES** y demás personas naturales que tendrán

la calidad de deudores solidarios en relación con dichos créditos, así como suscribir como vocera de **EL FIDEICOMISO** los títulos valores que en relación con los referidos créditos exija **EL FINANCIADOR**

(...)"

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020), Las Partes suscribieron Otrosí No. 1 al contrato de fiducia, con el fin de incluir un nuevo Fideicomitente y estipulaciones solicitadas por el **FINANCIADOR**.

**TERCERA:** Que el proyecto denominado **\_ MIRADOR DE LA RESERVA ETAPA 1 TORRE 2**, se desarrollará sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número **50S-40835465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, los cuales fueron transferidos a título de beneficio en fiducia mercantil al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTA**.

**DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S** tendrá a su cargo el desarrollo del proyecto de construcción y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, por ser constructor, promotor, gerente y responsable del **PROYECTO**, sin que exista participación ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA** por la gestión realizada por **EL FIDEICOMITENTE** en lo relacionado con todas las actividades de ejecución y desarrollo del **PROYECTO**.

**CUARTA:** Que en virtud de lo anterior, el citado **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTA** ejercerá la propiedad fiduciaria del Lote de terreno donde se desarrolla, el citado proyecto en la ciudad de Bogotá.

**QUINTA: LA VENDEDORA** suscribe las minutas de compraventa para la transferencia de la(s) unidad(es) privada(s), en calidad de propietario fiduciario, por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, la obligación del **FIDEICOMISO** consiste únicamente en transferir los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, conforme a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**SEXTA:** Que **LA VENDEDORA** ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2.016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en dichas normas.

**SÉPTIMA:** Que, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obra única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTA** y de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

**OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, 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 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto 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

**CLAUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO.** LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO ( ) DE LA TORRE ( )** el(los) cual(es) hace(n) parte del conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la CL 36 B Sur # 10 B- 04 ESTE de la localidad de San Cristóbal en Bogotá D.C. El Conjunto se está construyendo sobre el inmueble denominado AREA UTIL, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40835465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, que se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica:

**LINDEROS GENERALES**

**ÁREA ÚTIL**

Tiene un área de **CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (4.631.98 M2)** y se identifica con las siguientes medidas y linderos:

Partiendo del mojón E veintisiete (E27), en línea curva y extensión de veintidós punto noventa y seis metros (22.96 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Vía Local 1, KR 11 E, Tipo V-7), hasta encontrar el mojón E veintiocho (E28).

Del mojón E veintiocho (E28), en línea recta y extensión de treinta y siete punto noventa y un metros (37.91 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Vía Local 1, KR 11 E, Tipo V-7), hasta encontrar el mojón E dieciséis (E16).

Del mojón E dieciséis (E16), en línea recta y extensión de doce punto cuarenta y nueve metros (12.49 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión vía Local CL 36 B SUR, Tipo V-8), hasta encontrar el mojón E diecisiete (E17).

Del mojón E diecisiete (E17), en línea recta y extensión de veintidós punto cuarenta y siete metros (22.47 mts), lindando con terrenos vecinos (CL 36 B sur, tipo V-8), hasta encontrar el mojón E dieciocho (E18).

Del mojón E dieciocho (E18), en línea recta y extensión de dos punto treinta metros (2.30mts), lindando con terrenos vecinos (CL 36 B sur, tipo V-8), hasta encontrar el mojón E diecinueve (E19).

Del mojón E diecinueve (E19), en línea curva y extensión de diez punto treinta y cinco metros (10.35 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Vial Local, KR 10B PEATONAL), hasta encontrar el mojón E veinte (E20).

Del mojón E veinte (E20), en línea recta y extensión de treinta y uno punto treinta metros (31.30 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Vial Local, KR 10B PEATONAL), hasta encontrar el mojón E veintiuno (E21).

Del mojón E veintiuno (E21), en línea curva y extensión de cinco punto cero seis metros (5.06 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Vial Local, KR 10B PEATONAL), hasta encontrar el mojón E veintidós (E22).

Del mojón E veintidós (E22), en línea recta y extensión de dos punto cincuenta y seis metros (2.56 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Vial Local, KR 10B PEATONAL), hasta encontrar el mojón E veintitrés (E23).

Del mojón E veintitrés (E23), en línea recta y extensión de ocho punto sesenta y ocho metros (8.68 mts), lindando con terrenos vecinos, hasta encontrar el mojón N ocho (N8).

Del mojón N ocho (N8), en línea recta y extensión de treinta y cinco punto ochenta metros (35.80 mts), lindando con terrenos vecinos, hasta encontrar el mojón N nueve (N9).

Del mojón N nueve (N9), en línea recta y extensión de cuarenta y nueve punto sesenta y seis metros (49.66 mts), lindando con terrenos vecinos, hasta encontrar el mojón E veinticuatro (E24).

Del mojón E veinticuatro (E24), en línea recta y extensión de ocho punto sesenta metros (8.60 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Adicional 2), hasta encontrar el mojón E veintiséis (E26).

Del mojón E veintiséis (E26), en línea recta y extensión de sesenta y seis punto once metros (66.11 mts), lindando con terrenos vecinos (Cesión Parque 25%), hasta encontrar el mojón E veintisiete (E27), punto de partida y encierra

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40835465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur,

**PARÁGRAFO.** No obstante, la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula y de los linderos particulares, el(los) inmueble(s) se vende y se enajenará(n) como cuerpo cierto.

### **LINDEROS ESPECIALES**

**APARTAMENTO NÚMERO (\_\_\_\_\_) TORRE NÚMERO (\_\_\_\_\_)**

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Bogotá, Zona Sur, y el código catastral AAA0272UUXS en mayor extensión.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos descritos, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente que **EL (LA, LOS,**

**LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar.

**SEGUNDA.** La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo que se establezca en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.

**TERCERA. TRADICIÓN. LA VENDEDORA** es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman el Conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por haberlos adquirido así:

1. El lote de terreno sobre el cual se edifica el Conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** fue **(a)** adquirido en mayor extensión por transferencia del predio de mayor extensión con folio de matrícula No. 50S - 40629612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, a título de beneficio en fiducia mercantil celebrada con CIFUENTES TRUJILLO MARTHA CECILIA, MEDINA CIFUENTES JESSICA LORENA y MEDINA RAMIREZ JAIME, según consta en la Escritura Pública No. 1564 del 21 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada **(b)** Posteriormente, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL FIDUBOGOTA, mediante Escritura Pública No. 454 del 8 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría 33 del Círculo de Bogotá realizó división material sobre el predio de mayor extensión con folios de matrícula No. 50S - 40629612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, resultando entre otros el predio con folio de matrícula No. 50S-40763270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur; **(c)** Según Escritura Pública 182 del 06-02-2025 otorgada en la Notaría 65 del Círculo de Bogotá, se constituyó la URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40763270, surgiendo la denominada AREA UTIL con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40835465; **(d)** finalmente sobre el AREA UTIL se constituyó por Escritura Pública 182 del 06-02-2025 otorgada en la Notaría 65 del Círculo de Bogotá la propiedad horizontal denominada conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA PROPIEDAD HORIZONTAL** de donde surge el inmueble materia de la presente escritura pública de compraventa.

2. La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno que pertenece a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTÁ**, en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) modificado mediante Otrosí No.1 del doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020).

3. La construcción se está ejecutando en virtud de la **RESOLUCIÓN 11001-4-21-2082** ejecutoriada el 15 de febrero de 2022, que otorgó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, Torre 2 Etapa 1 del Proyecto denominado **MIRADOR DE LA RESERVA**, objeto de prórroga según **RESOLUCION 11001-4-24-0023** del 9 de enero de 2024. Mediante la Resolución 11001-4-24-2064 del trece (13) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) se aprueban los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas Comunes y Privadas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto **MIRADOR DE LA RESERVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** Etapa I.

**PARÁGRAFO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** comparece en la presente escritura de compraventa que formaliza el presente contrato como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN**

**CRISTOBAL - FIDUBOGOTÁ** constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) modificado mediante Ofrosí No.1 del doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020), entre **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y Fiduciaria Bogotá S.A., por lo cual esta última no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** que de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil originario del patrimonio autónomo tiene la calidad de Fideicomitente Desarrollador.

**CUARTA. LA VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. En todo caso, **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** se obliga a salir a saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 y siguientes del Código de Civil.

**FARÁGRAFO PRIMERO.** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur tiene registradas las servidumbres establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

**FARÁGRAFO SEGUNDO: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** declara que ha instalado una (1) subestación eléctrica, con todos sus equipos e instalaciones, a las que la Empresa de Servicio de Energía CODENSA S.A o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos, así como ser propietaria de esta.

**QUINTA. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega de el (los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, de conformidad con la Ley. Será a cargo de **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Proyecto mantener la garantía legal de que trata el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011.

**SEXTA. PRECIO.** El precio del inmueble objeto de esta venta es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) **MONEDA CORRIENTE**, discriminados así: un valor de \_\_\_\_\_ PESOS **MONEDA CORRIENTE** (\$) para el apartamento, dineros que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) a **LA VENDEDORA**, así:

1) La suma de:

1.1) La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$0.00) **MONEDA CORRIENTE** fue cancelada con

recursos propios y que **LA VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción.

1.2) La suma de: \_\_\_\_\_ **PESOS (\$0.00) MONEDA CORRIENTE** que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** ha(n) depositado en la cuenta de ahorro programado que abrió(eron) en \_\_\_\_\_ y que **LA VENDEDORA** declara recibidas a entera satisfacción. -----

1.3) La suma de: \_\_\_\_\_ **PESOS (\$0.00) MONEDA CORRIENTE** que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto de las cesantías que tienen depositadas en \_\_\_\_\_ y que **LA VENDEDORA** declara recibidas a entera satisfacción. -----

2) La suma de: \_\_\_\_\_ **PESOS (\$VALOR NUMEROS SUBSIDIO.00) MONEDA CORRIENTE** que la pagará(n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por [CAJA ENTIDAD SUBSIDIO], cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **LA VENDEDORA**, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009, en la ley 1537 de 2012 y sus posteriores reformas y adiciones.

3) El saldo del precio, o sea la suma de: \_\_\_\_\_ **PESOS (\$\_\_\_\_\_ .00) MONEDA CORRIENTE** que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto de un préstamo que le(s) concedió el **BANCO** \_\_\_\_\_, en adelante simplemente conocida como **EL BANCO**, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, y se liquidará una vez le sea presentada, a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido y los demás requisitos del **BANCO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** desde ahora autoriza(n) al **EL BANCO** para que el valor del crédito le sea entregado a **LA VENDEDORA**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La suma adeudada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** señalada en el numeral 3) de esta cláusula se cancelarán o abonarán, en un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de esta escritura. La suma adeuda devengará un interés liquidado a una tasa de interés bancario corriente, los cuales se liquidarán tomando como fecha de inicio el día 30 posterior a la fecha de escrituración hasta la fecha de pago.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del **EL BANCO**, cuando este último incumpliere por culpa de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, pagará(n) este(os) intereses de mora a la tasa máxima legal permitida. No obstante, esta estipulación no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **LA VENDEDORA** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **LA VENDEDORA**, conforme a la ley. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** faculta(n) a **LA VENDEDORA** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **EL BANCO**. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.** No obstante, la forma de pago pactada, **LAS PARTES** renuncian a la condición

resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

**SEPTIMA. SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Manifiestan las partes contratantes que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social obtenida por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** con subsidio de vivienda, el cual será desembolsado con sujeción a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009, compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus posteriores reformas y adiciones. -----

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EXPEDIDA POR

DE FECHA:

EN LA QUE CONSTA QUE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON: -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible, entre otros, si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **LA VENDEDORA** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga a pagar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

**PARAGRAFO CUARTO: REMATE JUDICIAL.** En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, 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 presente 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.

**OCTAVA. IMPUESTOS Y SERVICIOS. LA VENDEDORA** hace entrega a paz y a salvo del inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a reintegrar a **LA VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la citada escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo

año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que pague las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble materia del presente contrato. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble objeto del presente contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Salvo casos de culpa o negligencia, **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.

**PARÁGRAFO TERCERO. DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas y canceladas las conexiones de los servicios públicos de gas, acueducto y alcantarillado. En caso de que aplique la prestación de servicios provisionales por demoras de las empresas prestadoras, el valor se prorrateará de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que se incluirá como una expensa necesaria durante la administración provisional.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **LA VENDEDORA**, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia y el contrato de condiciones uniformes.

**NOVENA. ENTREGA. DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** hará la entrega real y material del inmueble una vez se confirme por **LA VENDEDORA** que ha sido pagado el precio total del inmueble por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. La fecha se notificará por escrito dentro de los ocho días calendario siguientes al pago total del precio. La fecha de entrega podrá prorrogarse por **LA VENDEDORA** hasta por noventa (90) días calendario adicionales, respecto de la fecha en la que se realice el pago total del precio, sin que ello configure incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA**. La entrega se realizará junto con los bienes comunes esenciales señalados en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto en la proporción correspondiente a cada inmueble, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARAGRAFO:** No obstante, la forma de entrega pactada, **LAS PARTES** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto

**DÉCIMA. GASTOS.** Los derechos notariales y gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE** y cincuenta por ciento (50%) **EL (LA,**

**LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS).** Los gastos de impuesto de registro y registro de la venta y los gastos y derechos notariales de impuesto de registro y registro de la hipoteca a favor del **BANCO** y/o **LA CAJA** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **LA VENDEDORA** o del **BANCO** y/o **LA CAJA** serán asumidos exclusivamente por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS).**

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA VENDEDORA** se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente contrato hasta tanto no reciba de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro e (iii) impuesto de registro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estos gastos y derechos no hacen parte del precio de el(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen.

**UNDÉCIMA. RADICACION DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y ELEGIBILIDAD.** Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de venta es una solución de vivienda de interés social (VIS), se deja constancia que su elegibilidad está dada por la licencia de la construcción **RESOLUCIÓN 11001-4-21-2082** ejecutoriada el 15 de febrero de 2022, que otorgó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, Torre 2 Etapa 1 del Proyecto denominado **MIRADOR DE LA RESERVA**, objeto de prórroga según RESOLUCION 11001-4-24-0023 del 9 de enero de 2024. El permiso de enajenación de inmuebles de que trata el artículo 71 de la ley 962 de 2005, conforme fue modificación por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, y reglamentado por el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 se radicó bajo el número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ ( ) en \_\_\_\_\_.

**DUODÉCIMA.** Es obligación de **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el Conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA PROPIEDAD HORIZONTAL**, una vez se escribure la última unidad inmobiliaria que lo conforma.

**DÉCIMA TERCERA. EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer el alcance de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil a que se refiere el presente contrato, celebrado mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) modificado mediante Otrosí No.1 del doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020).

**DÉCIMA CUARTA. EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) acepta y se obliga (n) a cumplir** lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en especial, en cuanto guarda relación con el pago de las expensas necesarias para administrar y mantener los bienes comunes, así como, se obliga a respetar y reconocer los derechos del Propietario Inicial sobre el área de futuro desarrollo, en especial la autonomía para su ejecución y dimensionamiento de acuerdo con las normas urbanísticas aplicables, por tratarse de un conjunto que se desarrolla por etapas, lo que declara conocer y aceptar.

**DÉCIMA QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrita entre **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, por una parte, \_\_\_\_\_ y **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, por la otra, el día \_\_\_\_\_

El suscrito, **MAURICIO AGUDELO MARTÍNEZ** de las condiciones civiles anotadas actuando en su condición de representante legal de **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, hace las siguientes declaraciones: -----

1. Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN CRISTOBAL – FIDUBOGOTÁ**, comparece sólo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia

de la presente compraventa.

2. Que acepta la compraventa que hace **LA VENDEDORA**. -----
3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. -----
4. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa. -----
5. Que coadyuva la presente compraventa que sobre el(los) inmueble(s) hace **LA VENDEDORA**.

**PRESENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES):**

de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, manifestó(aron):

- 
- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. -----
  - b) Que declara conocer el contrato de fiducia No. \_\_\_\_ celebrado entre los **FIDEICOMITENTES y FIDUCIARIA BOGOTA S.A**
  - c) Que ya recibió(eron) a plena satisfacción y se encuentra(n) en posesión real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, junto con las zonas comunes del Conjunto señaladas en el reglamento de propiedad horizontal que lo rige y en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble. -----
  - d) Que declara conocer que el inmueble que adquiere es una vivienda de interés social (VIS).
  - e) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. -----
  - f) Que autoriza(n) al **FONDO DE CESANTÍAS** en caso de que parte del precio se cancele con el producto de las mismas y a las **ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO** para que las sumas correspondientes a cesantías y subsidio sean giradas a **LA VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido. -----
  - g) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con el(los) con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----
  - h) Que conoce(n) y acepta(n) las normas a que queda(n) obligado(s) por el otorgamiento del subsidio de vivienda de interés social para la adquisición del inmueble, Ley 3a. del 15 de enero de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 546 de 1999. Decreto 2190 del 12 de junio de 2009, Decreto 2080 del 9 de junio de

2010, Ley 1450 del 16 de junio de 2011, Ley 1537 de 2012 y demás normas que las adicionen, modifiquen o complementen. -----

i) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble. -----


j) Que respetará la libre comercialización de el o los apartamento(s) modelo(s) con que cuenta el conjunto, y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s). -----

k) Que conoce(n) y acepta(n) que **LA VENDEDORA** no es Gerente del proyecto, ni Constructor, ni Interventor por lo que no está obligada frente a **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionados con la construcción del(los) inmueble(s) que adquiere(n), lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**

l) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

m) Que declara recibidos los bienes comunes esenciales del Conjunto **MIRADOR DE LA RESERVA PROPIEDAD HORIZONTAL** conforme lo dispone el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

n) Que declara conocer y aceptar, de manera vinculante, que el **FUTURO DESARROLLO O AREA RESTANTE**, que corresponde a un globo de terreno de quinientos ochenta punto sesenta y tres metros cuadrados (580,63 M2), es de dominio exclusivo del Propietario Inicial, en los términos del artículo 98 del Reglamento de Propiedad Horizontal, predio que podrá ser individualizado, para lo cual, el Propietario Inicial cuenta con la aceptación expresa del **COMPRADOR** para aclarar, modificar o adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal y adelantar los instrumentos y actos administrativos, notariales y registrales que sean necesarios.

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	<b>FECHA:</b> 11-10-2024
		<b>CÓDIGO</b> PM05-FO124
		<b>VERSIÓN</b> 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: MIRADOR DE LA RESERVA  
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 160  
 DIRECCIÓN: Calle 36b sur N°10b - 04 Este  
 CONSTRUCTORA: Desarrollos Urbanos Regionales  
 FECHA (dd-mm-aa): 30-ene-26

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

- 2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?  
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:  SI  NO
- 2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO
- 2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.  SI  NO
- 2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:  
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"  SI  NO
- 2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?  SI  NO
- 2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  
 Seleccione de que tipos:  SI  NO
- \* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
  - \* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
  - \* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
  - \* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
  - \* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
  - \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
  - \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
  - \* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044
  - \* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:  
Pilotes preexcavados fundidos in situ mas dados y vigas de concreto reforzado con placa de contrapiso, según diseño estructural

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:  
Pilotes preexcavados fundidos in situ, Constructivo O 0.60

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:  
Torres: Muros de concreto y lozas macizas de concreto, altura 20 pisos  
Comunales: Sistema porticado altura 1 piso

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO Tipo de ladrillo y localización:  
Ladrillo prensado liviano - fachadas

2.10.2. BLOQUE

SI  NO Tipo de bloque y localización:  
Bloque perforación vertical - muros divisorios interiores

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO Tipo de división y localización:  
Cerramientos livianos - ductos de instalaciones

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:  
Pañetes en fachada según diseño arquitectónico, pañete en cabina de ducha sobre muro en bloque  
Muros de concreto estructurales, acabado 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):  
Esesor del vidrio: \_\_\_\_\_ marco en aluminio

4mm

marco en aluminio

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista, Pintura sobre ladrillo, Concreto a la vista

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos porcelanato Con guardasobras de 15 cm de alto aproximadamente.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Placa plana fundida en concreto, pendiente con mortero impermeabilizado más impermeabilización de base cementosa

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fundida in situ en concreto reforzado, acabado en concreto a la vista con cinta antideslizante, baranda metálica según diseño.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento metálico permeable según diseño arquitectónico. Altura 1.60 m.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto, son 2 tanques, 1 de red contra incendio y 1 para agua potable

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

SI  NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Parque prefabricado \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2 zonas de parqueos incluidas en visitantes \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 17 zonas de parqueos \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Lámina cold rolled de calibre 22

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES Placa fundida en concreto sin ningún tipo de acabado
- 4.5.2. HALL'S Placa fundida en concreto sin ningún tipo de acabado
- 4.5.3. HABITACIONES Placa fundida en concreto sin ningún tipo de acabado
- 4.5.4. COCINAS Placa fundida en concreto sin ningún tipo de acabado
- 4.5.5. PATIOS Placa fundida en concreto sin ningún tipo de acabado

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Muros en concreto a la vista, muros de mampostería a la vista

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES Muros en concreto a la vista, muros de mampostería a la vista
- 4.7.2. HABITACIONES Muros en concreto a la vista, muros de mampostería a la vista
- 4.7.3. COCINAS Muros en concreto a la vista, muros de mampostería a la vista
- 4.7.4. PATIOS Muros en concreto a la vista, muros de mampostería a la vista

4.8. COCINAS

Características:

- 4.8.1. HORNO  SI  NO
- 4.8.2. ESTUFA  SI  NO
- 4.8.3. MUEBLE  SI  NO
- 4.8.4. MESÓN  SI  NO
- 4.8.5. CALENTADOR  SI  NO
- 4.8.6. LAVADERO  SI  NO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

**4.9. BAÑOS**

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

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Descarga: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: \_\_\_\_\_

**4.10. ILUMINACION**

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

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Temporizador  SI  NO      Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO      Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO      Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

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

SI  NO

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

Características:

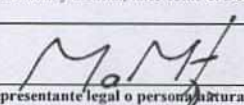
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

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

  
Firma representante legal o personal natural



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

No. DE RADICACIÓN

PAGINA

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO  
RESOLUCIÓN 11001-4-22-1006

11001-4-21-2323

1

FECHA DE EXPEDICIÓN 21-jun.-2022

FECHA DE EJECUTORIA 07 JUL 2022

RADICACIÓN 22-dic.-2021

DEBIDA FORMA 29-dic.-2021

CL 36 B S 10 B 4 E (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 del 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: 2, localizado en la dirección CL 36 B S 10 B 4 E (ACTUAL) - Chip: AAA272UUXS - Matrícula Inmobiliaria: 50540763270 de la localidad 4 de San Cristóbal - PARA APROBAR LA ETAPA 2 DEL PROYECTO DENOMINADO MIRADOR DE LA RESERVA CONSISTENTE EN DESARROLLAR DOS (2) EDIFICACIONES CON DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES EN 20 PISOS (TORRE 1), 1 PISO (BASURAS), DESTINADA AL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS CON 160 UNIDADES. Titular: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso SAN CRISTOBAL NIT:900361167-4 Representante legal MAURICIO AGUDELO MARTINEZ CC: 80413243. Constructor responsable: MAURICIO AGUDELO MARTINEZ (Identificación: 80413243, Matrícula: 25202-38409 CND). Urbanización: MIRADOR DE LA RESERVA, Manzana: ÚNICA Lote(s): ÚNICO, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT. DECRETO 190/2004	a. UPZ No. 32 (San Blas)	b. SECTOR NORMATIVO 3	c. USOS: UN	d. EDIFIC: UN
e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL		f. ZONA:	ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	
g. TRATAMIENTO: DESARROLLO		h. MODALIDAD: NORMAL		
i. 2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Media	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	Ceños

2. ANTECEDENTES

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	MIRADOR DE LA RESERVA - VIS ETAPA 2 TORRE 1	3.2 Cat. IV
DESCRIPCIÓN USO	3.3 USOS	3.4 ESTACIONAMIENTOS
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	PRIV / RESID. ETAPA 1
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención: 160	VISIT / PÚBLICOS ETAPA 1
		Demanda: 0
		Bicicletas: 17
		Carg-Des: 0
		Depositos: 0

4. CUADRO DE AREAS

PROYECTO ARQUITECTONICO	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	4631,98	VIVIENDA	8.803,61	0,00	0,00	8.803,61	0,00	0,00	0,00	8.803,61
SOTANO (S)	0,00	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISOTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	469,12	INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	8334,49	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	8.803,61	TOTAL INTERVENIDO	8.803,61	0,00	0,00	8.803,61	0,00	0,00	0,00	8.803,61
LIBRE PRIMER PISO	4.162,86	GESTION ANTERIOR			0,00					
		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:								0,00
		TOTAL CONSTRUIDO	8.803,61	AREA DEMOLICIÓN:						178,50

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRIA	5.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO	b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
a. No PISOS HABITABLES: 20/1	a. ANTEJARDIN	ENTRE EDIFICACIONES	14,60	0
b. ALTURA MAX EN METROS: 46,00/3,55	3.50 Y 10,00 M SOBRE LA CL 36 B SUR Y KR 11 ESTE			
c. SOTANOS: NO PLANTEA	10,00 M SOBRE LA KR 10 B ESTE Y KR 11 ESTE			
d. SEMISOTANO: NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO			
e. No EDIFICIOS: 2	Altura: 0,00 mts - Longitud: 0 mts			
f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION: No	c. VOLADIZO			
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL: No	0,00 M SOBRE LA CL 36 B SUR Y KR 10 B ESTE			
h. INDICE DE OCUPACION: 0,06	0,77 M SOBRE LA KR 10 B ESTE Y KR 11 ESTE			
i. INDICE DE CONSTRUCCION: 0,88	d. RETROCESOS			
5.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS: 0,00			
DESTINACION	5.4 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			
ADNAS RECREATIVAS: ETAPA 1 0	a. TIPOLOGIA: AISLADA			
SERVICIOS COMUNALES: ETAPA 1 0				
ESTACIONAM. ADICIONALES: ETAPA 1 0				
		5.5 ESTRUCTURAS		
		TIPO DE CIMENTACION	PILOTES	
		TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO D	
		METODO DE DISEÑO	Resistencia Última	
		GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo	
		FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE	SI	
		MODAL	No	
		OTROS		

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (9) / Planos Estructurales (47) / Detalles elementos no estructurales (1) / Memoria de Cálculo (3) / Diseños no Estructurales (2) / Estudios de Suelos (1) / Memorial Revisor Externo (1)

7. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

El área útil del predio correspondiente a los indicados para el área útil definida en el plano urbanístico No. CU55C11/4-09 de la Urbanización Mirador de la Reserva. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere supervisión técnica y control de materiales según TITULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. Los interesados manifiestan que el proyecto se destinará a vivienda de interés social. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y 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 recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. Se precisa que el área útil de la Etapa 2 del proyecto aprobado corresponde a 580,63 m2. El proyecto contempla el diseño de dos (2) unidades de viviendas destinadas a Personas con Movilidad Reducida. El cuadro de áreas consolidado del proyecto (Etapa 1 y 2) corresponde a: Sótano: 114,25 m2. Primer piso: 1281,80 m2. Pisos restantes: 16650,84 m2. Total Construido: 18065,03 m2. La Etapa 1 aprobada mediante la Resolución No. 11001-4-21-2082 del 27 de diciembre de 2021 contempla la totalidad del Equipamiento Comunal y Estacionamientos exigidos para el proyecto denominado Mirador de la Reserva así: Estacionamientos privados 40, estacionamientos de visitantes 17 de los cuales 2 se destinan para personas con movilidad reducida y equipamiento comunal privado así: Zonas Verdes y Recreativas 804,18 m2 (43,16%) y 321,71 m2 con (15,36%). Ver sello de observaciones en plano Arquitectónico identificados como MDR-01 y MDR-02.

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Delineación No. 00022320003486 del 16-jun-22 (\$0 D00)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

V. B. Jurídica	V. B. Ingeniería	V. B. Prof. Responsable	V. B. Director Grupo	FIRMA CURADOR
Alejandra Carabali T.P. No. 110-368 CSD	Juan Manuel Sandoval T.P. No. 25202-091930CND	Mauricio Agudelo Martínez Manuel Agreda L. Barrio T.P. No. A20342012-10364381	MAURO BAQUERO CASTRO CURADOR URBANO	



## RESOLUCIÓN No. 11001-4-25-1191 DEL 1 DE AGOSTO DE 2025

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No.4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, para el predio ubicado en la CL 36 B S 10 B 04 E (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristobal.

### EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 344 de 2021 y.

#### CONSIDERANDO:

1. Que el Curador Urbano No.4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, expidió Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, aprobada mediante Resolución No. 11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, para el predio ubicado en la CL 36 B S 10 B 04 E (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristobal, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40763270 y CHIP AAA0272UUXS, con una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 7 de julio de 2022.
2. Que mediante consecutivo 11001-4-25-0971 del 21 de julio de 2025, la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S A S**, con Nit. 900.361.167-4, representada legalmente por **AGUDELO MARTINEZ MAURICIO**, identificado con cedula de ciudadanía 80.413.243, en calidad de fideicomitentes, a través de su apoderado el señor **POVEDA DÍAZ CARLOS LENIN**, identificado con cedula de ciudadanía No 79.883.406, solicitaron ante este Despacho la revalidación de la citada licencia de construcción.
3. Que con la solicitud se allegó certificación del Ingeniero **AGUDELO MARTINEZ MAURICIO**, identificado con cedula de ciudadanía No 80.413.243 y matrícula profesional 25202-38409 CND del 21 de marzo de 1991, quien en su condición de Constructor Responsable suscribe el cuadro de áreas en el que se identifica lo ejecutado durante la vigencia de la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la revalidación solicitada, y certifica que el proyecto cuenta con avance de obra del 52%.
4. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.3 modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021 y adicionado por el artículo 2 del Decreto 0074 de 2025 establece que:

*"(...) Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.



Expediente No. 11001-4-25-0971

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-25-1191 DEL 1 DE AGOSTO DE 2025

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, para el predio ubicado en la CL 36 B S 10 B 04 E (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristobal.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento, que haga sus veces.
4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.
5. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, Y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3. (...)
- (...) **PARÁGRAFO 5 TRANSITORIO.** Las licencias urbanísticas cuyo vencimiento se presente partir de la entrada en vigencia del presente parágrafo y hasta el 30 de junio del año 2026, podrán solicitar la revalidación de la misma cuando no haya transcurrido un término mayor a cuatro (4) meses contados a partir de su vencimiento."
5. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021 y adicionado por el artículo 2 del Decreto 0074 de 2025, la solicitud de Revalidación de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley.
6. Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021 y adicionado por el artículo 2 del Decreto 0074 de 2025, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

En virtud de lo expuesto Anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro,

### RESUELVE:

#### ARTÍCULO PRIMERO:

Conceder la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S A S**, con Nit. 900.361.167-4, representada legalmente por **AGUDELO MARTINEZ MAURICIO**, identificado con cedula de ciudadanía 80.413.243, en calidad de fideicomitentes, a través de su apoderado el señor **POVEDA DÍAZ CARLOS LENIX**, identificado con cedula de ciudadanía No 79.883.406, una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras correspondientes y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución No. 11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, ejecutoriada el día 7 de julio de 2022, para el predio ubicado en la **CL 36 B S 10 B 04 E (ACTUAL)**, perteneciente a la Localidad de San Cristobal, con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S40763270** y **CHIP AAA0272UUXS**.

#### PARÁGRAFO:

Hace parte de la presente Resolución, la certificación y el cuadro de áreas expedidos por el Constructor Responsable. (Artículo 29 del Decreto 1783 de 2021).

#### ARTÍCULO SEGUNDO:

El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede en virtud de la Revalidación con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución No. 11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, ejecutoriada el día 7 de julio de 2022.





Expediente No. 11001-4-25-0971

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-25-1191 DEL 1 DE AGOSTO DE 2025**

*Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Construcción aprobada mediante acto administrativo No. 11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, expedida por el Curador Urbano No.4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, para el predio ubicado en la CL 36 B S 10 B 04 E (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristobal.*

es de treinta y seis (36) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO TERCERO:**

Los demás aspectos de la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución No.11001-4-22-1006 del 21 de junio de 2022, ejecutoriada el día 7 de julio de 2022, se mantienen y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

**ARTÍCULO CUARTO:**

La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPASE



**MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO**  
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Proyectó y Revisó: *OMI*

Fecha de ejecutoria: **04 SEP 2025**



157



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 1 de 45

EL CURADOR URBANO N.º 5 DE BOGOTÁ, D.C.  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones y,

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante el radicado N.º 1101-5-21-0530 del 04 de junio de 2021, el señor Mauricio Agudelo Martínez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 80 413 243 de Bogotá, D.C., en calidad de Representante legal de la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S., identificado con el NIT N.º 900 361 167-4, fideicomitente del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso San Cristóbal, administrado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., identificada con el NIT N.º 800 142 383-7, propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40763270 y CHIP AAA0272UUXS, ubicado en la CL 36B SUR 10B 04 ESTE (actual), de esta ciudad, solicitó ante este despacho licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para el proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA**, de la Localidad de San Cristóbal.
2. Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004, fue reglamentado el 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 numeral 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual establece que para los predios o conjunto de predios 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



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 1 1001 -5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 2 de 45

desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana, disposición igualmente recogida en el artículo 4 del Decreto Distrital 327 de 2004.

3. Que el predio se localiza, en un Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal San Blas - UPZ 32, sin embargo, por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se les aplica el tratamiento de Desarrollo, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.
4. Que el predio objeto de la solicitud de Licencia de Urbanización, cuenta con plano topográfico con Código N.º 001312026002, cuya incorporación fue aprobada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio N.º 2021EE2607 del 03 de febrero del 2021 y, mantiene por sí mismo y junto con los predios colindantes un área neta inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.
5. Que en virtud del artículo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004, los titulares de la presente licencia quedan obligados a tramitar y modificar la licencia, en el evento en que se introduzcan ajustes que varíen algún aspecto del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**
6. Que de acuerdo con el plano No. 3 que forma parte del Decreto 190 de 2004, artículo 141, denominado AMENAZA POR REMOCION, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza por REMOCION MEDIA-BAJA, reclasificado según RESOLUCION 0751 del 7 junio DE 2018, actualizado el mapa No 3 por la RESOLUCION 1483 del 24 julio 2019, de acuerdo con la actualización del Mapa 3 del Decreto Distrital 190 DE 2004.
  - "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA": IDIGER reviso estudio de amenaza y riesgo por remoción en masa ,de la localidad de suba el cual indica que CUMPLE con la

158



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

***“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”***

Página 3 de 45

totalidad de los términos de referencia establecidos por IDIGER, para la elaboración de estudios detallados de amenaza riesgo por fenómenos de remoción en masa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 141 del decreto 190 de 2004 con RO-118301 13-01-2021, CT-8801, se anexa memorial de responsabilidad por parte del constructor responsable Mauricio Agudelo 25202-38409 CUND, en el cual se indica que las condiciones físicas de los terrenos o del proyecto urbanístico o arquitectónico NO CAMBIA con relación a las condiciones físicas presentadas en el estudio de riesgo inicial por tanto NO se actualiza.

- EL Urbanizador o constructor o consultores, no se eximen de las responsabilidades que les corresponda respecto a la seguridad y garantía de estabilidad de las Obras y sectores que proponen intervenir, en ese orden de ideas, la construcción de las obras deberá hacerse no solo con estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios presentados, y controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades la verificación de su cumplimiento en cualquier momento, se debe garantizar la estabilidad del sector y su entorno.
  - Documentos de licencia: Memorial de responsabilidad, cantidad 1
7. Que de acuerdo con el plano No. 4 que forma parte del Decreto 190 de 2004, artículo 141, el cual cuenta con actualizaciones por medio: de la Resolución 0858 del 26 de julio de 2013, modificada por la Resolución 1972 del 24 noviembre 2017, actualizada por Resolución 1060 19 Julio 2018.

Las anteriores resoluciones se derogan quedando actualmente la Resolución No. 1641 del 3 diciembre del 2020. AMENAZA POR INUNDACION, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza por INUNDACION, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVÉDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

***"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."***

Página 4 de 45

Cambio Climático (IDIGER).

8. 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 distribuida así: 17% para parques y zonas verdes y el 8% restante para equipamientos, los cuales se localizan en el predio objeto de la solicitud.
9. Que según lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004: *"Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimos del área útil del proyecto"*
10. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el literal c), numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los Oficios:
  - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º 3431003-2021-005 del día 12 del mes de enero del año 2021.
  - ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 146381693, certificado el día 12 del mes de febrero del año 2021
  - VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-001919-2021 del 12 de julio de 2021.
  - ETB N.º: 2021-1217-GRD-EOI.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

159  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

***"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."***

Página 5 de 45

Además de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2981 de 2013 reglamentario de la ley 142 de 1994, en todos los servicios públicos. Resolución 18039 de 2004 y sus modificaciones, con respecto al Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (RETIE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones (RITEL).

11. Que de conformidad con el Mapa N.º 28 índices de Desarrollo, que forma parte del Decreto 190 de 2004, el predio se encuentra en una zona con Rango 3, en la que se permite un Índice Máximo de Construcción de 1.75. Para alcanzar una mayor edificabilidad a la básica permitida de 1, los interesados se acogieron al Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios de que trata el Capítulo 8 del Decreto Distrital 327 de 2004, para lo cual propusieron cesiones adicionales de suelo para parques.

12. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual dispone lo siguiente:

*"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*



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

**"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."**

Página 6 de 45

*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.*
- e) *Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.* (Negrilla fuera de texto)

Por lo tanto dando aplicación a la tabla de equivalencias N.º 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 parque adicional se autorizan 20 metros de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO de 1.75 para el Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO 3 de edificabilidad.

13. Que de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, se podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima de los siguientes índices de construcción, para el Rango 3 a partir del índice de construcción de 1,375. Por lo que se aplica este factor para lograr acceder a la edificabilidad máxima permitida respondiente al índice de construcción máximo de 1.75.
14. Que de conformidad con el plano anexo del Decreto Distrital 551 de 2019, modificado por el Decreto Distrital 735 de 2019, mediante el cual se adoptan los resultados de la octava actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales. El sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

160  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-1003

DE

26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 7 de 45

15. Que según el plano topográfico en el predio existen zonas de reserva vial, las cuales fueron contabilizadas en el proyecto como parte del área neta urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23, literal a, del decreto Distrital 327 de 2004, dejándolas libres para su futura adquisición por parte de las entidades distritales competentes.
16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico en referencia, este despacho informó el inicio del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 10 de agosto de 2021. Ahora bien, teniendo en cuenta que no fue posible comunicarle algunos predios vecinos, el suscrito procedió a realizar una publicación realizada el día 20 de agosto de 2021 en el periódico El Nuevo Siglo, sin que hasta el momento se haya presentado objeción alguna.
17. 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 N.º 11001-5-21-0530, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, los interesados instalaron una valla en el predio en un lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de la fijación de la misma.
18. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU5 SC 11/4-09**.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVÉDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”*

Página 8 de 45

19. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **“URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
20. Que el Proyecto Urbanístico denominado **“URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio 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 o sus modificaciones, la Ley 99 de 1993, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
21. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto 19 de 2012 y como quiera que, a la fecha, no aparece inscripción de participación en plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria del predio antes indicado, no es exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
22. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **“URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”**, 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, correspondientes al desarrollo por urbanización, para el predio denominado **“URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”**, por lo tanto, es aceptado por este despacho.

En virtud de lo anterior, el Curador Urbano N.º 5 de Bogotá, D.C., Ing. **MARIANO PINILLA POVEDA**,



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

161  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 9 de 45

### RESUELVE

**ARTICULO 1:** Conceder licencia de urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", para el predio inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.º 50S-40763270 y CHIP AAA0272UUXS ubicado en la CL 36B SUR 10B 04 ESTE (actual), de la localidad de San Cristóbal, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

### ARTICULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

adoptar el plano que contiene el proyecto denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", distinguido con el número CU5SC11/4-09, 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, en la plancha N.º L50, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de dicha entidad.

**PARÁGRAFO:** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el plano original CU4SC11/4-01, la siguiente nota: "Este plano fue reemplazado y sustituido parcialmente, por el plano CU5SC11/4-09".

### ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE

Conceder a la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S., identificado con el NIT N.º 900 361 167-4, representada legalmente por el señor Mauricio Agudelo Martínez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 80 413 243 de Bogotá, D.C., fideicomitente del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso San



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVÉDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 10 de 45

Cristóbal, administrado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., identificada con el NIT N.º 800 142 383-7, propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40763270 y CHIP AAA0272UUXS, ubicado en la CL 36B SUR 10B 04 ESTE (actual), licencia de urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", 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 11001-5-21-0530 del 04 de junio de 2021.

#### ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución será de veinticuatro (24) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, prorrogables por una vez hasta doce (12) meses de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

#### ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

##### • TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", a la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S., identificado con el NIT N.º 900

162



**Radicación: 11001-5-21-0530**

*“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual)**, Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”*

Página 11 de 45

361 167-4, representada legalmente por el señor Mauricio Agudelo Martínez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 80 413 243 de Bogotá, D.C.

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

Establecer como urbanizador responsable de las obras de urbanización y de la Proyecto Urbanístico denominado **“URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”**, al ingeniero Mauricio Agudelo Martínez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 80 413 243 de Bogotá, D.C. y matrícula profesional N.º 25202-38409 CND.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista al arquitecto Carlos Lenin Poveda Diaz, identificado con la cédula de ciudadanía N.º 79 883 406 y matrícula profesional N.º A251132008-79883406 CND.

**ARTÍCULO 6:** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **“URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”** deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 de la presente Resolución 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 -IDU-.



CURADURÍA URBANA 5 BOGOTÁ D.C. RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 12 6 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 12 de 45

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

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

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**

• Nombre de la Urbanización:	<b>URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA</b>
• Dirección	CL 36B SUR 10B 04 ESTE
• Folio de Matrícula Inmobiliaria	50S-40763270
• Chip del predio	AAA0272UUXS
• Área Plano Topográfico	8.549,1 M2
• <b>Área Bruta</b>	<b>8.549,1 M2</b>
• <b>Área Neta Urbanizable</b>	<b>8.344,4 M2</b>

**2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

Terreno que cubre: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**

**3. DE LOS CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS**

- EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º 3431003-2021-005 del día 12 del mes de enero del año 2021.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

163  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 1 1001 -5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 13 de 45

- ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 146381693, certificado el día 12 del mes de febrero del año 2021
- VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-001919-2021 del 12 de julio de 2021.
- ETB N.º: 2021-1217-GRD-EOI.

Además de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2981 de 2013 reglamentario de la ley 142 de 1994, en todos los servicios públicos. Resolución 18039 de 2004 y sus modificaciones, con respecto al Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (RETIE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones (RITEL).

**4. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: dos (2)**

El estrato provisional que se asigna es **dos (2)**. Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la metodología de estratificación urbana de Bogotá, D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**ARTÍCULO 8:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU5SC11/4-09** que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2. El Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, el cual cuenta con el siguiente cuadro de áreas de cesiones y área útil:

**CUADRO GENERAL DE AREAS**



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 1207 09V 9 7

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 14 de 45

#	ITEM	AREA M2	%
1	AREA BRUTA	8549.1	100.0%
1.1	AREA DE RESERVA POMCA RIO BOGOTA	204.70	100.0%
2	AREA NETA URBANIZABLE	8344.4	100.0%
3	AREA PARA CALCULO DE CESIONES	8344.4	
4	TOTAL CESIONES AL DISTRITO	3769.99	45.2%
4.1	CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUE 25% Nota	2086.10	25.0%
4.2	CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	286.84	3.4%
	CESION ADICIONAL 1	137.96	
	CESION ADICIONAL 2	148.88	
4.3	CESIONES VIAS LOCALES	1397.05	16.1%
	AREA CESIÓN VIAL LOCAL KR 11 E TIPO V-7	967.03	
	AREA CESION VIA LOCAL _ GLOBO 2 KR 11 ESTE TIPO V-7	57.57	
	AREA CESIÓN VIAL LOCAL KR 10 B (PEATONAL PLANO CU4SC11_4-01)	294.82	
	AREA CESION VIA LOCAL CL 36 B SUR TIPO V-8	20.06	
5	AREA UTIL	4574.41	55.5%
6	PROVISIÓN VIP 20% AREA UTIL. Nota	914.88	20.0%
7	AREA UTIL NO VIP	3705.58	
Se destina el 25% del área neta urbanizable (a.n.u.) a parque recreativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del decreto 327 de 2004, por cuanto la cesión pública a destinar a equipamiento comunal (8% del a.n.u.) es menor a 2000 m2.			
El porcentaje mínimo obligatorio para vivienda de interés social prioritario correspondiente a 926,40 mts2 (20% de área útil) se garantizará con el desarrollo de un proyecto vip en el mismo proyecto urbanístico sobre área útil 4631,98 m2. Dando cumplimiento al numeral 1, artículo 4 del decreto 138 del 2015.			

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU5SC11/4-09**, que se adopta mediante la presente Resolución.

164



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 15 de 45

**ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:**

El Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", 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.
- II. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

Respuesta Sísmica: CERROS - A 16 MTS – DEPOSITO LADERA

**1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

UPZ 32 -San Blas  
 Rango: 3  
 Área de Actividad: Residencial  
 Zona: Residencial con actividad económica en la vivienda

**2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:**

- 1. Que de acuerdo con el plano No. 3 que forma parte del Decreto 190 de 2004, artículo 141, denominado AMENAZA POR REMOCION, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza por REMOCION MEDIA-BAJA, reclasificado según RESOLUCION 0751 del 7 junio DE 2018, actualizado el mapa No 3 por la RESOLUCION 1483 del 24 julio 2019, de acuerdo con la actualización del Mapa 3 del Decreto Distrital 190 DE 2004.

- "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA": IDIGER reviso estudio de amenaza y



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

***"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."***

Página 16 de 45

riesgo por remoción en masa ,de la localidad de suba el cual indica que CUMPLE con la totalidad de los términos de referencia establecidos por IDIGER, para la elaboración de estudios detallados de amenaza riesgo por fenómenos de remoción en masa en cumplimiento de lo establecido en el artículo 141 del decreto 190 de 2004 con RO-118301 13-01-2021, CT-8801, se anexa memorial de responsabilidad por parte del constructor responsable Mauricio Agudelo 25202-38409 CUND

- en el cual se indica que las condiciones físicas de los terrenos o del proyecto urbanístico o arquitectónico NO CAMBIA con relación a las condiciones físicas presentadas en el estudio de riesgo inicial por tanto NO se actualiza.
  - EL Urbanizador o constructor o consultores, no se eximen de las responsabilidades que les corresponda respecto a la seguridad y garantía de estabilidad de las Obras y sectores que proponen intervenir , en ese orden de ideas, la construcción de las obras deberá hacerse no solo con estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios presentados, y controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades la verificación de su cumplimiento en cualquier momento, se debe garantizar la estabilidad del sector y su entorno.
  - Documentos de licencia: Memorial de responsabilidad, cantidad 1
2. Que de acuerdo con el plano No. 4 que forma parte del Decreto 190 de 2004, artículo 141, el cual cuenta con actualizaciones por medio: de la Resolución 0858 del 26 de julio de 2013, modificada por la Resolución 1972 del 24 noviembre 2017, actualizada por Resolución 1060 19 Julio 2018

Las anteriores resoluciones se derogan quedando actualmente la Resolución No. 1641 del 3



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

**ING. MARIANO PINILLA POVEDA**  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º **11001-5.21-1003** DE **26 AGO 2021**

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 17 de 45

diciembre del 2020. AMENAZA POR INUNDACION, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza por INUNDACION, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

**III. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.**

El proyecto urbanístico dejó una (1) zona de cesión obligatoria para parques con un área de 2086,10 M2. Adicionalmente, se previó una cesión para mayor edificabilidad de 286,84 M2.

**2. Localización de las zonas de cesiones voluntaria**

Se plantean dos (2) zonas verdes adicionales de cesión voluntaria, identificadas así:

Zona verde cesión gratuita 1	137.97
Zona verde cesión gratuita 2	148.88

Las áreas de cesión generadas por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según el plano número CU5SC11/4-09y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

**IV. SISTEMA VIAL**



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 18 de 45

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", distinguido con los CU5F397/4-10, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Oficio 2017EE27816 del 20 de junio del 2017, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Sin embargo, en el evento en que el trazado de las vías vehiculares varíe, los titulares de la presente licencia quedan obligados a tramitar y modificar la licencia, que se otorga al Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", de conformidad con el artículo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004.

#### V. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto por sistema de agrupación para las manzanas que conforman el Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", contenido en el plano No. CU5SC11/4-09, que se adopta con la presente resolución, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

#### 1. USOS

##### 1.2. USO PRINCIPAL:

VIVIENDA

##### 1.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

- Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal.
- Servicios Urbanos básicos de escala zonal

##### **Condiciones para los dos usos anteriores**

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

166  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 19 de 45

Funcionamiento: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

- Comercio de escala zonal

**Condiciones**

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, sin superar 2000M2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 22000 M2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

- Servicios empresariales de escala zonal

**Condiciones**

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular del proyecto.

Funcionamiento: En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos.

- Servicios personales de escala zonal y vecinal

**Condiciones**

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular del proyecto.

Funcionamiento: En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

## 2. INDICES DE OCUPACIÓN Y DE COSNTRUCCIÓN:

### 2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

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



CURADURÍA URBANA 5 BOGOTÁ D.C. RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 20 de 45

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios, 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.

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.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	M2
0,28	2.336,43m2

## 2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

El índice de construcción se calcula sobre el área Neta Urbanizable.

De acuerdo con el plano 28 del Decreto 190 de 2004 Y 327 de 2004 el proyecto denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", se ubica en RANGO DE DESARROLLO 3, que permite un índice máximo de 1.75, que se obtiene por el sistema de reparto de cargas y beneficios; para tal fin el proyecto se acoge al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", aplicando la tabla de equivalencias No 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004 para el RANGO 3, en cuanto a que, por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan veinte (20) metros de construcción adicional por encima del índice de construcción básico al ubicarse el predio en el estrato tres (3).

Adicionalmente se aplicará un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicional



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 1 1001 -5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 21 de 45

propuestos por encima de los siguientes Índices de construcción, para el Rango 3 a partir del índice de construcción de 1,375. Por lo que se aplica este factor para lograr acceder a la edificabilidad máxima permitida respondiente al índice de construcción máximo de 1.75.

La edificabilidad quedará así:

INDICES DE EDIFICABILIDAD			
	Edificabilidad	Área en M2	%
ANU	1	8344.4	100%
Índice de Construcción Básico	1	8344.4	100%
Índice de Construcción Máximo permitido	1.75	14602.7	175%

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES				
	Índice	Edificabilidad M2	Compensación	Cesión Adicional
I.C. ADICIONAL	0.375	3129.15	20X 1 M2 adicional para parque	156.46
	0.375	3129.07	20X 1 M2 adicional para parque (Factor 0.75)	117.34
I.C. Final	1.75	14602.70		273.80

Acceden a un índice de construcción máximo permitido de 1.75 y una edificabilidad máxima de 14602.70.

De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, Dentro del índice de construcción se descontará del área total construida y cubierta,



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 22 de 45

las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

**3. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).**

Para el proyecto denominado denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", se optó por cumplir al interior del mismo proyecto con la obligación del 20% del área útil del proyecto equivalente con un área de 926.40 m<sup>2</sup> a Vivienda interés prioritario (VIP) cumpliendo así la obligación establecida en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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).

**ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA**

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.4

**4. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS**

**4.1. 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



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

168  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 1 1001 -5,21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 23 de 45

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

#### **Manejo de alturas**

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.
- La altura máxima entre 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.

#### **4.2. 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:**

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”*

Página 24 de 45

- 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.
- 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.

**4.3. AISLAMIENTOS**

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,	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

169  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 25 de 45

comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel 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.
- Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
- 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.

#### 4.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre los antejardines de las vías vehiculares del proyecto, con dimensión máxima de ochenta centímetros (=80 mts.)

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 26 de 45

#### 4.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, 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.

El lado mínimo 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.

#### 4.6. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

##### 4.6.1. 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:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

170  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 27 de 45

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando 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.
- El antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

#### 4.6.2. 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.

#### 4.7. CERRAMIENTOS

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



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 28 de 45

- a. Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, no se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso comercial y de servicios.
- b. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Otros Cerramientos:

- a. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.
- b. En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.
- c. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.
- d. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura.

#### 4.7.1. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

171  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE

26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 29 de 45

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 la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

## 5. ESTACIONAMIENTOS

Según el mapa No. 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial, al Proyecto Urbanístico General denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", le corresponde la zona D (Demanda Baja), la cual requiere según los usos, la siguiente cuota:

### 5.1. Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar Y Multifamiliar

- Un (1) estacionamiento privado por cada seis (6) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada quince (15) viviendas.

### 5.2. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal

#### 5.2.1. Educativo

##### Escala zonal

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción. para escala zonal y un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala vecinal.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 30 de 45

- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.

#### 5.2.2. Cultural

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.

#### 5.2.3. Salud

- Un (1) estacionamiento privado por cada ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

#### 5.2.4. Bienestar social

- Un (1) estacionamiento privado por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

#### 5.2.5. Culto

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

#### 5.2.6. Deportivo y recreativo

- Un (1) estacionamiento privado por cada seiscientos (600) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.

172



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-1003

DE

26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 31 de 45

- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal

**5.3. Servicios Urbanos básicos de escala zonal**

**5.3.1. Seguridad ciudadana**

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

**5.3.2. Defensa y justicia**

- Un (1) estacionamiento privado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal

**5.3.3. Abastecimiento de alimentos**

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal

**5.3.4. Cementerios y servicios funerarios**

- Un (1) estacionamiento privado por cada trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción para escala zonal.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 32 de 45

**5.3.5. Servicios de la administración pública**

- Un (1) estacionamiento privado por cada cincuenta (150) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de construcción para escala zonal

**5.4. Comercio vecinal**

**5.4.1. Comercio vecinal A:**

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

**5.5. Servicios personales de escala zonal y vecinal**

**5.5.1. Servicios Alimentarios Servicios Profesionales Especializado**

- Un (1) estacionamiento privado por ciento veinte (120) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

**5.5.2. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo:**

- Un (1) estacionamiento privado por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

173  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003

DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 33 de 45

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 y dimensiones según Anexo 1 del Decreto 080 del 2016.

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. En caso de que la exigencia sea menos a 30 cupos y se exija un cupo de estacionamientos de visitantes, este deberá ser planteado con las dimensiones anteriormente mencionadas.

#### **6. 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

##### **6.1. 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.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 34 de 45

- 6.2.** Para el uso de vivienda No VIS, se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso.
- 6.3.** Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 de construcción.

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 esta 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**

	<b>DESTINACIÓN</b>	<b>PORCENTAJE MÍNIMO</b>
<b>1.</b>	Zonas verdes recreativas	40%
<b>2.</b>	Servicios comunales	15%



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

174  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º

1 1001 -5.21-1003

DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 35 de 45

3. Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.
--	--

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

**7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 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.

**8. 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 1077 de 2015 y aquellas que los contemplan.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 36 de 45

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente resolución se sujetarán en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018).

#### 9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo a lo establecido en los Decreto Distrital 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas:

- Deberán ser construidos según la "CARTILLA DEL ANDENES"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aun en condiciones e 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.

#### 10. OTRAS NORMAS

175



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º

1 1 0 0 1 - 5 . 2 1 - 1 0 0 3

DE 2 6 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 37 de 45

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 MIRADOR DE LA RESERVA", deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 361 de 1997 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de 2010.
- **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. Decreto 2981 de 2013.
- **Código de la construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto Y Alcantarillado, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”*

Página 38 de 45

responsabilidad del constructor, por tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios.

- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía Del Distrito Capital), Resolución 472 de 2017 y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de infraestructura de servicios Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá, D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014 del IDU.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Decreto Distrital 845 de 2019.
- **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.

#### 11. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente resolución y para regular los aspectos no contemplados en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

176  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 39 de 45

**Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

**Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 1108 de 2000.

**Normas aplicables al espacio público:** Decretos Distritales 190 de 2004, 603 de 2007 y 308 de 2018.

**Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decretos Distritales 190 de 2004 y 845 de 2019.

#### ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

- a) Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales y controles ambientales de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente acto administrativo y demás normas sobre la materia.
- b) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, en los artículos 275 y 478 numeral 10 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como el Decreto Distrital 845 de 2019.
- c) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto 190 de 2004.
- d) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 40 de 45

- e) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 219 de 2016, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- f) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- g) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- h) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- i) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
- j) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- k) 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).
- l) 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"*.

#### ARTÍCULO 11. OTRAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

- a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

177  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 41 de 45

- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, en la escritura Pública 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.
- c) La obligación de entregar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, para el proyecto urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, correspondiente a Espacio Público para parques, controles ambientales, vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en el plano No. **CU5SC11/4-09** adoptados por medio de la presente Resolución.
- d) Constituir la Póliza de garantía de estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
- e) Constituir la Póliza de garantía la ejecución y entrega de las obras y la dotación en las zonas de cesión, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
- f) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. 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 2017 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- g) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en el Decreto Distrital 308 de 2018 para el diseño y las construcciones



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”*

Página 42 de 45

de andenes del Distrito Capital y aquellas que lo modifiquen o complementen, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar.

- h) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la SDP, o excavación del espacio público ante el IDU, de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- i) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a 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 visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- j) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- k) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.

**ARTÍCULO 12.** Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado “URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA”, enumeradas y

178



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE

26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*“Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable.”*

Página 43 de 45

descritas en los artículos anteriores de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado denominado “**URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA**”, radicado bajo la referencia 11001-5-21-0530.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
- c) El plano del Proyecto Urbanístico denominado “**URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA**”, aprobado bajo el número **CU5SC11/4-09** y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 11001-5-21-0530.
- d) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
  - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º 3431003-2021-005 del día 12 del mes de enero del año 2021.
  - ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 146381693, certificado el día 12 del mes de febrero del año 2021
  - VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-001919-2021 del 12 de julio de 2021.
  - ETB N.º: 2021-1217-GRD-EOI.

Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromiso respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Distrital de Catastro Distrital.

- e) Las pólizas de garantía 845 de 2019.



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-1003 DE 26 AGO 2021

Radicación: 11001-5-21-0530

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

Página 44 de 45

- 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 referido en la presente Resolución.

#### **ARTÍCULO 13: PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALIA.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliario del mismo, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.

#### **ARTÍCULO 14: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA**

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno es la prevista en los planos oficiales del Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA".

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.

- a) El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- b) El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que puedan ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la

179



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

**ING. MARIANO PINILLA POVEDA**  
**CURADOR URBANO**

RESOLUCIÓN N.º **1 1 0 0 1 - 5 . 2 1 - 1 0 0 3** DE

**2 6 AGO 2021**

**Radicación: 11001-5-21-0530**

*"Por la cual se aprueba El Desarrollo Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (actual), Localidad de San Cristóbal en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador del responsable."*

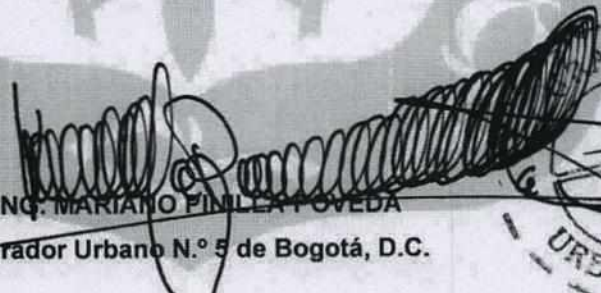
Página 45 de 45

materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin que sean destinados a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

c) Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTÍCULO 15:** La presente Resolución 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 ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano y de apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**Notifíquese y Cúmplase.**

  
ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
Curador Urbano N.º 5 de Bogotá, D.C.



**Fecha de Ejecutoria: 3 0 AGO 2021**



CURADURÍA URBANA 5  
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA  
CURADOR URBANO



ESOS ODA U E



REFERENCIA: 11001-4-21-1637

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", localizado en la Calle 36 B Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

**EL CURADOR URBANO No.4 DE BOGOTÁ D.C  
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 344 de 2021 y

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante referencia 11001-4-21-1637 del 27 de octubre de 2021 la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S., identificada con NIT No. 900.361.167-4, representada legalmente por el señor Mauricio Agudelo Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.413.243, actuando en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Cristóbal FiduBogotá identificada con NIT No. 900.361.167-4, constituido sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40763270, CHIP AAA0272UUXS, con nomenclatura CL 36 B S 10 B 04 ESTE (ACTUAL) de la localidad de San Cristóbal, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Arquitecto MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO, la aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA".
2. Que mediante Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021 "se aprueba el Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", ubicado en el predio con nomenclatura urbana CL 36 B S 10 B 04 ESTE (actual) de la localidad de San Cristóbal en Bogotá D.C, se otorga Licencia de Urbanización y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable".
3. Que de la revisión digital realizada al Proyecto Urbanístico aprobarlo mediante Acto Administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, otorgado para el Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", se evidenció que las áreas de Cesión Adicional para Aumento de Edificabilidad, denominadas Cesión Adicional 1 y Cesión Adicional 2 se encontraban mal citadas y no coincidían entre el Acto Administrativo y el área resultante de cada globo indicado en el archivo digital, por tanto, mediante la presente modificación se corrige esta condición manteniendo el total de Cesión Adicional para Aumento de Edificabilidad.
4. Que, adicionalmente la modificación solicitada, consiste en la compensación económica de la obligación del 20% del área útil del proyecto equivalente a un área de 926.40 m2 para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cumpliendo con lo definido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 9 del Decreto 221 de 2020, para los proyectos que adelanten las entidades públicas, mediante pago a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. de conformidad con el artículo 10 del Decreto 327 de 2004.
5. Que mediante Resolución No. 183 del 20 de octubre de 2021, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. adoptó la liquidación definitiva por aplicación de la fórmula de traslado de vivienda de interés social y/o prioritario, de conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 221 de 2020.
6. Que el artículo tercero de la Resolución No. 183 del 20 de octubre de 2021, expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, establece que, la suma contenida en dicho acto administrativo, debe ser objeto de pago por parte de la sociedad DESARROLLOS



REFERENCIA: 11001-4-21-1637

## RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, localizado en la Calle 36 B-Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

URBANOS REGIONALES S.A.S. Fideicomitente del Fideicomiso SAN CRISTOBAL, identificada con NIT No. 900.361.167-4, como requisito para la expedición de la modificación de la licencia.

7. Que mediante oficio con radicado S2021004673 del 25 de noviembre de 2021, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. informa el cumplimiento de la obligación urbanística contenida en la Resolución No. 183 del 21 de octubre de 2021, mediante pago por parte de la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S. Fideicomitente del Fideicomiso SAN CRISTOBAL, identificada con NIT 900.361.167-4, por valor de CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE (\$176.131.605,60), acorde con lo dispuesto en el artículo primero de la mencionada Resolución.
8. Que según lo dispuesto por el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, lo señalado en este artículo no se aplicará para las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.
9. Que no obstante lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las presentes licencias urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida, el día 4 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.
10. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P) le asignó a dicho plano el número **CU4SC11/4-10**.
11. Que según el oficio con No. Radicación 2-2021-104098 del 18 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación (S.DP), *"El plano CU5SC11/4-09 pasará a la Planoteca y la copia del archivo magnético de este, así como la copia de la Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, entrarán a hacer parte del Archivo, dependencias de la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental de esta Secretaría"*.
12. Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"** ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones, por lo tanto, es aceptada por este despacho.
13. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la Modificación de Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA"**, ha sido tramitado de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.



REFERENCIA: 11001-4-21-1637

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", localizado en la Calle 36 B Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

14. Que toda vez que se trata de una modificación de Licencia de Urbanización vigente no es exigible el pago por efecto plusvalía en virtud de lo consagrado en el numeral 2 del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

En virtud de lo anterior, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

**RESUELVE**  
**CAPITULO I**  
**DE LA LICENCIA DE URBANISMO**

**ARTÍCULO 1: DE LA MODIFICACION DEL URBANISMO**

Aprobar la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40763270, CHIP AAA0272UUXS, con nomenclatura CL 36 B S 10 B 04 ESTE (ACTUAL) de la localidad de San Cristóbal, Bogotá, D.C., en el sentido de corregir las áreas denominadas Cesión Adicional 1 y Cesión Adicional 2 de las áreas de Cesión Adicional para Aumento de Edificabilidad y modificar el cumplimiento de la Obligación de Suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP)

**ARTICULO 2: DE LA CORRECCIÓN DE LAS ÁREAS**

Corregir las áreas de los Globos denominados Cesión Adicional 1 y Cesión Adicional 2 de las áreas Cesión Adicional para Aumento de Edificabilidad, modificando el artículo 8 de la Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021 ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021, el cual quedará así:

**Artículo 8:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CU4SC11/4-10 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 4. El Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", el cual cuenta con el siguiente cuadro de áreas de cesiones y área útil.

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

#	ITEM	M2	%
1	ÁREA BRUTA	8549.10	100.00
1.1	ÁREA DE RESERVA POMCA RIO BOGOTA	204.70	2.39
2	ÁREA NETA URBANIZABLE	8344.40	100.00
3	ÁREA PARA EL CÁLCULO DE CESIONES	8344.40	
4	TOTAL CESIONES AL DISTRITO	3712.42	44.49

Página 3 | 7



REFERENCIA: 11001-4-21-1637

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", localizado en la Calle 36 B Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

4.1	CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUE 25 %	2086.1	25.00
4.2	CESIÓN ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	286.84	3.44
4.2.1	CESIÓN ADICIONAL 1	137.85	1.65
4.2.2	CESIÓN ADICIONAL 2	148.99	1.79
4.3	CESIONES VIAL LOCALES	1339.48	16.05
4.3.1	ÁREA CESIÓN VIA LOCAL KR 11 E TIPO V-7	967.03	11.59
4.3.2	ÁREA CESIÓN VIAL LOCAL GLOBO 2 KR 11 ESTE TIPO V-7	57.57	0.69
4.3.3	ÁREA CESIÓN VIAL LOCAL KR 10 B (PEATONAL PLANO CU4S11_4-01)	294.82	3.53
4.3.4	ÁREA CESIÓN VIA LOCAL CL 36 B SUR TIPO V-8	20.06	0.24
5	ÁREA ÚTIL	4631.98	55.51
5.1	ÁREA UTIL NO VIP	4631.98	55.51

El detalle de estas áreas este contenido en el plano número CU4SC11/4-10, que se adopta mediante la presente resolución

### ARTÍCULO 3: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar el plano que contiene la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA" distinguido con el número CU4SC11/4-10, en un original, el cual reposará en el archivo de este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

**Parágrafo 1:** El plano que se aprueba mediante el presente acto administrativo, reemplaza y sustituye en su totalidad al plano No. CU5SC11/4-09 del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", aprobado mediante la Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021.

**Parágrafo 2:** Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación (S.D.P), incorporar la siguiente nota en el plano Urbanístico No. CU5SC11/4-09 del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA" la siguiente nota: "Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano urbanístico No. CU4SC11/4-10.

### ARTICULO 4: DE LA COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO VIP.

Modificar el numeral 3, ordinal V, del artículo 9 de la Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021 ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021, el cual quedará así:



REFERENCIA: 11001-4-21-1637

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", localizado en la Calle 36 B Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

**ARTICULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS**

(...)

**V. NORMAS URBANISTICAS**

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto por sistema de agrupación para las manzanas que conforman el Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", contenido en el plano No. CU4SC11/4-10, que se adopta con la presente resolución, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

(...)

**3. OBLIGACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP)**

Para el Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA" se optó por el cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto; de que trata el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020.

Para tal efecto, la Resolución No. 183 del 20 de octubre de 2021 expedida por la empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C en su artículo tercero establece que, la suma contenida en dicho acto administrativo, debe ser objeto de pago por parte de la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S. Fideicomitente del Fideicomiso SAN CRISTOBAL, identificada con NIT No. 900.361.167-4, como requisito para la expedición de la modificación de la licencia.

Para lo cual el interesado aporó copia del oficio con radicado S2021004673 del 25 de noviembre de 2021, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., informando el cumplimiento de la obligación urbanística contenida en la Resolución No. 183 del 21 de octubre de 2021, mediante pago por parte de la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S. Fideicomitente del Fideicomiso SAN CRISTOBAL, identificada con NIT 900.361.167-4, por valor de CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS M/CTE (\$176.131.605,60), acorde con lo dispuesto en el artículo primero de la mencionada Resolución.

(...)

**ARTÍCULO 5°. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.**

Las demás normas generales y específicas del Desarrollo urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", son las contenidas en la Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021.

**ARTÍCULO 6°. OBLIGACIONES DEL TITULAR.**

Las obligaciones del titular a cargo del Desarrollo urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", son las contenidas en la Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021.



REFERENCIA: 11001-4-21-1637

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", localizado en la Calle 36 B Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

## ARTÍCULO 7°. TERMINO DE LA VIGENCIA.

La vigencia del Desarrollo urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", es la definida en la Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021.

Se mantiene la vigencia de la licencia de urbanización, contenida en la Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021, que es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de su ejecutoria, de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del citado acto administrativo.

## CAPÍTULO II TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES

**ARTÍCULO 8. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.** Establecer como titular y como profesionales responsables de las licencias otorgadas por el presente acto administrativo a:

- TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE: DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S., identificada con NIT No. 900.361.167-4, representada legalmente por el señor Mauricio Agudelo Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.413.243, actuando en calidad de Fideicomitente Fideicomiso San Cristóbal Fidubogotá.
- ARQUITECTO PROYECTISTA: Carlos Lenin Poveda Diaz identificado con C.C. No 79.883.406 y matrícula profesional No A251132008-79883406.

## ARTÍCULO 9°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El parágrafo 3, numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, señala que "cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no es exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado", por lo cual no es exigible en este trámite.

## CAPÍTULO III DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

**ARTÍCULO 10°.** Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico radicados bajo la referencia 11001-4-21-1637 del 27 de octubre de 2021 formulario y anexo suscrito por el representante legal de la sociedad DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S. Fideicomitente del Fideicomiso SAN CRISTOBAL, identificada con NIT No. 900.361.167-4
2. El Plano del Proyecto Urbanístico del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA" aprobado bajo el número No CU4SC11/4-10 y el archivo digital.

Página 6 | 7





183

REFERENCIA: 11001-4-21-1637

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022

Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA", localizado en la Calle 36 B Sur No. 10 B - 04 Este (ACTUAL), Localidad de San Cristóbal.

radicados con referencia No 11001-4-21-1637.

Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de Urbanización que se concede mediante la presente Resolución.

## CAPÍTULO IV NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA

**ARTÍCULO 11°.** La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), 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

Se expide en Bogotá, D.C., hoy



ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO  
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria: 07 ABR 2022

Arquitecto: María Teresa Lagos Cuervo  
Ejecutada: Alexandra Landeta P.



## RESOLUCIÓN No. 11001-4-23-1783 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, aprobada mediante resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. Ingeniero Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (Actual), pertenecientes a la Localidad de San Cristobal.

### EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 344 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO:

1. Que el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C., Ingeniero Mariano Pinilla Poveda, expidió la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, aprobada mediante resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S40763270 y CHIP AAA0272UUXS, pertenecientes a la Localidad de San Cristobal, quedando ejecutoriada el 30 de agosto de 2021, con una vigencia de 24 meses contados a partir de la firmeza del acto administrativo.
2. Que el señor Agudelo Martinez Mauricio, con cedula de ciudadanía No. 80413243, siendo el representante legal de la sociedad Desarrollos Urbanos Regionales S A S, identificada con Nit. 900361167-4, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso San Cristobal, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S40763270 y CHIP AAA0272UUXS, solicitó ante este despacho, mediante radicado No. 11001-4-23-1464 del 12 de julio de 2023, prórroga de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, concedida mediante Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021.
3. 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".*
4. Que la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley, y el Ingeniero Mauricio Agudelo Martinez, identificado con cedula de ciudadanía No. 80413243 y matrícula profesional 25202-38409, en su calidad de Constructor Responsable de la citada licencia, certificó mediante escrito radicado con la solicitud que las obras



Expediente No. 11001-4-23-1464

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-23-1783 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, aprobada mediante resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. Ingeniero Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (Actual), pertenecientes a la Localidad de San Cristóbal.

autorizadas mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro.

### RESUELVE:

#### ARTÍCULO PRIMERO:

Conceder a la sociedad Desarrollos Urbanos Regionales S A S, identificada con Nit. 900361167-4, en calidad de fideicomitentes del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso San Cristóbal, por una sola vez la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, otorgada mediante Resolución 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, 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 30 de agosto de 2021, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S40763270 y CHIP AAA0272UUXS, pertenecientes a la Localidad de San Cristóbal.

#### PARAGRAFO

La prórroga del término de vigencia de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021 se extiende hasta el 30 de agosto de 2024.

#### ARTÍCULO SEGUNDO:

Los demás aspectos de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, se mantienen y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

#### ARTÍCULO TERCERO:

El presente Acto Administrativo 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 el Curador Urbano No. 4

Página 2 de 3





Expediente No. 11001-4-23-1464

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-23-1783 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo denominado URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA, aprobada mediante resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto de 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá D.C. Ingeniero Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (Actual), pertenecientes a la Localidad de San Cristóbal.

de Bogotá D.C. y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (literal K, artículo 36 del Decreto Distrital 16 de 2013), 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



ARQ. MAURO BAQUERO CASTRO 4  
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Colombia

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 19 OCT 2023



## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1753 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No.5 de Bogotá D.C., Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristóbal.

### EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 344 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO:

1. Que el entonces Curador Urbano No.5 de Bogotá D.C., Mariano Pinilla Poveda, expidió la Licencia de Urbanización aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristóbal, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40763270 y CHIP AAA0272UUXS, con una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 30 de agosto de 2021.
2. Que el Curador Urbano No.4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, mediante la Resolución No.11001-4-23-1783 del 15 de septiembre de 2023, concedió a la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, identificada con Nit.900.361.167-4, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso San Cristóbal, por una sola vez la prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanización denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA**, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento, esto es hasta el 30 de agosto de 2024.
3. Que el Curador Urbano No.4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, mediante la Resolución No.11001-4-22-0266 del 28 de marzo de 2022, concedió a la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, identificada con Nit.900.361.167-4, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso San Cristóbal, modificación del Desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DE LA RESERVA**, ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristóbal.
4. Que mediante consecutivo 11001-4-24-1388 del 08 de octubre de 2024, la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, identificada con Nit.900.361.167-4, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso San Cristóbal, a través de su Representante Legal el señor **AGUDELO MARTINEZ MAURICIO**, identificado





## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1753 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No.5 de Bogotá D.C., Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristóbal.

con la cédula de ciudadanía No.80.413.243, solicitó ante este Despacho la revalidación de la citada licencia de Urbanización.

5. Que con la solicitud se allegó certificación del Ingeniero AGUDELO MARTINEZ MAURICIO identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.413.243 y Matricula Profesional No. 2520238409 CND, quien en su condición de Constructor Responsable suscribe el cuadro de áreas en el que se identifica lo ejecutado durante la vigencia de la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la revalidación solicitada, y certifica que el proyecto cuenta con avance de obra del 50%.
6. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.3 modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021 establece que:

*"(...) Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.
5. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, Y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3."





Expediente No. 11001-4-24-1388

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1753 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No.5 de Bogotá D.C., Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristóbal.

7. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021, la solicitud de Revalidación de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley.
8. Que según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

En virtud de lo expuesto Anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro,

### RESUELVE:

#### ARTÍCULO PRIMERO:

Conceder a la sociedad **DESARROLLOS URBANOS REGIONALES S.A.S.**, identificada con Nit.900.361.167-4, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso San Cristóbal, a través de su Representante Legal el señor **AGUDELO MARTINEZ MAURICIO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.80.413.243, una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras correspondientes y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021, para el predio ubicado en la **CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL)**, perteneciente a la Localidad de San Cristóbal.

#### PARÁGRAFO:

Hace parte de la presente Resolución, la certificación y el cuadro de áreas expedidos por el Constructor Responsable de las obras de Urbanización. (Artículo 29 del Decreto 1783 de 2021).

#### ARTÍCULO SEGUNDO:

El término de la vigencia de la nueva Licencia de Urbanización que se concede en virtud de la Revalidación con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia de Urbanismo aprobada mediante Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021, es de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo





## RESOLUCIÓN No. 11001-4-24-1753 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2024

Por la cual se concede por una sola vez Revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante acto administrativo No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, expedida por el entonces Curador Urbano No.5 de Bogotá D.C., Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 36 B SUR 10 B 04 ESTE (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de San Cristóbal.

adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.

### ARTÍCULO TERCERO:

Los demás aspectos de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución No. 11001-5-21-1003 del 26 de agosto del 2021, ejecutoriada el día 30 de agosto de 2021, se mantienen y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

### ARTÍCULO CUARTO:

La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



**MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO**  
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Proyectó y Revisó: SMMC

Fecha de ejecutoria: 23 OCT 2024

