Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-7TBEMBUN3MDRGEPWNHINJDR6QIKWNVSLPT3O-Q4ZZVU

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL No.
1-2026-8878
Fecha: 2026-02-26 09:04:13
Anexos: 157 + 1 CD
Folios: 1
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
Destino: DRJ/PREVENCION
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S		NIT	901.825.405-9
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
David Mauricio Muñoz Espinosa	1.019.025.109	2026004	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CARRERA 11 No. 98-07	inversionesinmobiliariaszencia@gmail.com	3257171	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
ZENTO	ETAPA 2 TORRE 3

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
132 **APARTAMENTOS** **Vivienda no VIS/VIP**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555,2021) Localidad - UPL
Carrera 53 N°100-25		No. 9 SUBA

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
5		

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
11001-1-25-1546	27 Enero 2026	1	11001-1-25-1546	27 enero 2026	1

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
14.693.01	33.225.58	8.945

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación
N/A Decreto 555 y **N/A Decreto 555**	0%	N°

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0126ESBS	50N-186383

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0% $ 0	29-Abril-2029

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	893	27-jun.-2024	28

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A	12009	14-may.-2024	

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A		21-ene.-2025	21-ene.-2029	SI

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

David Mauricio Muñoz Espinosa
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020260023 **FECHA** 26 FEB 2026

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

19 MAR 2026

19 MAR 2026 María Paula Saumento
Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HÁBITAT	PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURIA A LAS CURADURIAS	FECHA 11/02/2026
	Formato de revisión de información radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados para vivienda	CODIGO PM05-FO138
		VERSIÓN 13

Enajenador: William Geyman Bustos Forero **Quien realizo la solicitud:** William German Bustos.

Nombre del Proyecto: Edificio Claret Residencial Multifamiliar Comercio y Servicios Basicos Tipo 1 PH

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Documento o situación	Elementos de revisión	Cumple	Observaciones	Subsanado Si	Subsanado No	Aprobado
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)	N/A				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	N/A				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).		corregir # de matricula			
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. 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.	N/A				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.		No se evidencia NADA. Forma de repartir $			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.		No concuerdo presupuesto y financiacion.			
	c.Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.		Validar tipo de vivienda y unidades			
	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.		Detallar notas			
	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.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		No se evidencia ni quien ni la solvencia de estos			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduria urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoria Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoria Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Dirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.		corregir nombre del proyecto.			
	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 Enajenacion de la Secretaria del	N/A				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

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

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

OBSERVACIONES:

1) PM05-FO86 → Corregir casillas → 4, 13, 16, 17, 25, 29, 30, 31
2) Ficha Catastral → detallar notas contables del estado financiero.
Corregir formato PM05-FO21 se sugiere leer instructivo
Cl 47A Sur 25-54.

Revisó: Hana Paola Sarmiento 614-2026 — **C.C:** 1152468040 Contrato 464-2026

Fecha de verificación: 20-02-2026 / 25-02-2026 — **Firma del profesional:**

RADICACIÓN COMPLETA: ☐

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que 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 William German. — **Firma:** — **C.C:** 79621401.

Hipoteca Banco de Bogotá 4

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260128508212804330 9 **Nro Matrícula: 50N-186383**

Pagina 1 TURNO: 2026-50N-1-42095

Impreso el 28 de Enero de 2026 a las 09:48:12 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 27-11-1973 RADICACIÓN: 1973-109280 CON: DOCUMENTO DE: 30-06-1994
CODIGO CATASTRAL: **009125220100000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: AAA0126ESBS

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

"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 001 Fecha: 01-02-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 194 DEL 29-01-1971 NOTARIA 4A. DE BOGOTA VALOR ACTO: $3,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA-VENTA

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

DE: SHELL CONDOR S.A.

A: ASOCIACION CRISTIANA DE JOVENES (YNCA) DE COLOMBIA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-1974 Radicación: 1974-50N-6-74001698

Doc: ESCRITURA 9266 DEL 21-12-1973 NOTARIA 4A. DE BOGOTA VALOR ACTO: $4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 6.400M2.

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

DE: ASOCIACION CRISTIANA DE JOVENES DE COLOMBIA

A: LOS TRES ELEFANTES S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-1978 Radicación: 1978-50N-6-7856900

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 13-06-1978 NOTARIA.1A. DE BOGOTA VALOR ACTO: $15,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 VENTA EN COMUN Y PROINDIVISO.

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

DE: ASOCIACION CRISTIANA DE JOVENES DE BOGOTA (A.C.J.) ANTES ASOCACION CRISTIANA DE JOVENES DE COLOMBIA CJ.

A: COMPA/IA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A. 50%.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-03-1979 Radicación: 1979-50N-6-79027609

Doc: ESCRITURA 1072 DEL 06-03-1979 NOTARIA.1 DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA.

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

DE: ASOCIACION CRISTIANA DE JOVENES DE BOGOTA.(A.C.J.)

DE: COMPA/IA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

A: I.B.M.DE COLOMBIA.S.A. X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-10-2006 Radicación: 2006-50N-6-91923

Doc: ESCRITURA 5425 DEL 18-10-2006 NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO

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

DE: IBM DE COLOMBIA & CIA SCA **NIT# 860002120**

A: DISTRITO CAPITAL-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260128508212804330 9 **Nro Matrícula: 50N-186383**

Impreso el 28 de Enero de 2026 a las 09:48:12 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

NIT# 8999990619 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-07-2022 Radicación: 2022-50N-6-48358

Doc: ESCRITURA 2006 DEL 06-06-2022 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: IBM DE COLOMBIA & CIA SCA

A: IBM DE COLOMBIA S.A.S **X NIT 860.002.120-5**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-05-2024 Radicación: 2024-50N-6-30331

Doc: ESCRITURA 627 DEL 20-05-2024 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE OFI. NO. 3344 DEL 22/05/1980 DPTO ADM. PLANEACION DISTRITAL. AREA ACTUALIZADA ES 17387,70M2.

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

A: IBM DE COLOMBIA S.A.S NIT 8600021205 **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-05-2024 Radicación: 2024-50N-6-30331

Doc: ESCRITURA 627 DEL 20-05-2024 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: IBM COLOMBIA S.A.S NIT 8600021205

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO LOTE CALLE 100 NIT 8300537006 **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-07-2024 Radicación: 2024-50N-6-42592

Doc: ESCRITURA 893 DEL 27-06-2024 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO LOTECALLE 100 NIT 8300537006 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A. **NIT# 8600029644**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1 -> 196902 : -

5 -> 20498581 : - VIA VEHICULAR CESION TRANVERSAL 39

5 -> 20498582 : - ZONA VERDE DE CESION TIPO A

5 -> 20498583 : - ZONA VERDE DE CESION TIPO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260128508212804330 9 **Nro Matrícula: 50N-186383**

Impreso el 28 de Enero de 2026 a las 09:48:12 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-50N-3-9942 Fecha: 09-11-2022

EN SECCION PERSONAS SE CORRIGE NOMBRE DEL TITULAR DEL CAMBIO RAZON SOCIAL, SOBRE PARTE RESTANTE. DE ACUERDO AL TITULO VALE. (ART.59 LEY 1579 DE 2012. TC2022-9942 LMOS)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-50N-3-4657 Fecha: 15-05-2009

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50N-1-42095 **FECHA: 28-01-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Bogotá D.C. enero 15 de 2026.

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Bogotá

REF. COADYUVANCIA PARA TRÁMITE DE SOLICITUD DE PERMISO DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA

MARTHA LADINO BARRERA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52148747 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación en calidad de Suplente del Presidente de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**., sociedad identificada con NIT. 800.182.281-5, constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría Dieciocho del Círculo Notarial de Bogotá D.C., sociedad fiduciaria que actúa en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** con NIT. 830.053.700-6, titular del derecho de dominio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-186383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte y el Chip AAA0126ESBS, ubicado en la Carrera 53 No. 100 – 25 de la ciudad de Bogotá, D.C. (el "Inmueble"), por medio del presente escrito manifiesto que coadyuvo a la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S,** identificada con NIT. 901.825.405-9, para que, a través de su representante legal y/o apoderados tramite el permiso de enajenación de vivienda del proyecto inmobiliario denominado **ZENTO**, el cual será desarrollado de manera exclusiva por la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S sobre el Inmueble, e

Igualmente, mi coadyuvado queda facultado para que anexe los documentos requeridos para adelantar dicho trámite, se acoja, renuncie, retire las respuestas expedidas por la **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**, solicite prórrogas, modificaciones, cumpla con los requerimientos que le soliciten, reciba, actualizaciones del titular del permiso de enajenación, se notifique de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite y adelante los actos complementarios e inherentes a la obtención del servicio solicitado, sin que en ningún momento se pueda entender que la Fiduciaria o el Fideicomiso Participaron en la estructuración, comercialización, promoción y desarrollo del proyecto.

Atentamente,

MARTHA LADINO BARRERA
C.C. No. 52148747 expedida en Bogotá D.C
Representante Legal
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., sociedad quien actúa como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100.**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
VICTORIA BERNAL TRUJILLO
Notaria
NOTARÍA SETENTA (70)

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTA D. C.

DILIGENCIA DE PRESENTACION Y RECONOCIMIENTO

La Notaría 73 de Bogotá hace constar que el presente documento fue presentado personalmente por:

LADINO BARRERA MARTHA YOLANDA

Quien se identificó con la C.C. 52148747

Y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

En Bogotá D.C. 2026-01-20 10:40:45

9287167471

Imprima en www.notariaenlinea.com para verificar este documento

102417

VICTORIA BERNAL TRUJILLO
NOTARIA 73 DEL CIRCULO DE BOGOTA

VICTORIA BERNAL TRUJILLO
Notaria
NOTARIA SETENTA Y TRES

9127

MINUTA ESCRITURA PÚBLICA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a (_____) (_____) de (_____) de dos mil (_____)(_____)ante _____, Notario _____ (_____) del círculo de Bogotá, D.C., se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: comparecieron con minuta escrita:

(_____), mayor de edad, domiciliada en (_____), identificada con cédula de ciudadanía No. (_____), quien obra en su condición de apoderada especial de (i) la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S** con Nit. 901.825.405 -9, con domicilio en Bogotá, legalmente constituida mediante documento privado de fecha 15 de abril de 2024, inscrita en la Cámara de Comercio el 17 de abril de 2024, con el No. 03089551 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, y de (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, de acuerdo con el poder otorgado por (_____), mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, con la cédula de ciudadanía (_____) número (_____) de (_____), representante legal de FIDUCIARIA DAVIVIENDA., con NIT. No. 800.182.281 -5, sociedad anónima de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Dieciocho del Círculo Notarial de Bogotá D.C, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien obra como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, identificado con NIT No. 830.053.700 – 6, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR** y (iii) (_____), mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número (_____)expedida en (_____), de estado civil (_____), obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, mediante documento privado de fecha 14 de mayo de 2024, se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil de administración denominado Fideicomiso Lote Calle 100

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha_____ se modificó integralmente el Fideicomiso Lote Calle 100, transformándolo en un fideicomiso de administración inmobiliaria, para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Zento.

TERCERA: Que mediante escritura pública número 627 del 20 de mayo de 2024 de la Notaría 28 de Bogotá fue transferido a título de adición en fiducia mercantil al Fideicomiso Lote Calle 100, el derecho de dominio del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-186383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte.

CUARTA: Que la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S.**, es la

encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario ZENTO sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-186383, razón por la cual, concurre a suscribir la presente Escritura Pública de Compraventa en conjunto con la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, quien concurre a la firma de la presente escritura pública de compraventa únicamente para transferir el derecho de dominio de los inmuebles prometidos en venta.

SEXTA: Que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA** concurre única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, y procede a hacer la presente transferencia a título de venta, teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del inmueble, de acuerdo con la designación de comprador realizada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, por lo que éste último comparece para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**.

Con base en los antecedentes mencionados, las Partes celebran la transferencia de dominio a título de venta, de los inmuebles que más adelante se identifican, con base en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. EL VENDEDOR, es decir FIDUCIARIA **DAVIVIENDA S.A,** en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, como tradente y propietario fiduciario transfiere a título de venta real y efectiva por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APTO (_____) TORRE (_____) GARAJE_____ DEPOSITO _____el cual hace parte de **ZENTO** el cual se describe y alindera a continuación: (_____)

ZENTO se encuentra ubicado en la Carrera 53 No. 100- 25 de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C (dirección provisional), al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-186383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, que se describe y alindera a continuación:

cuenta con un área de(_____)y sus linderos son:

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato le corresponde la matrícula inmobiliaria No. (_____) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y cédula catastral en mayor extensión número SB 1448.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El estrato socioeconómico actual del proyecto es cinco (5). El definitivo será el asignado por la entidad competente con posterioridad a la transferencia del Inmueble.

Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal de **ZENTO**, sus aclaraciones y/o modificaciones.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la mención de la cabida y linderos la presente

escritura de transferencia de lo(s) inmueble(s) se otorga como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y la escritura de compraventa que suscriben las partes.

PARÁGRAFO QUINTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del proyecto al cual pertenece(n), de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el proyecto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARAGRAFO SEXTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE,** descritas en documento que se presenta para su protocolización con este instrumento.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que Proyecto Inmobiliario **ZENTO**, será desarrollado por etapas constructivas. Esto significa que, durante la entrega de las primeras etapas del Proyecto Inmobiliario, se continuará con la construcción de las etapas siguientes. La entrega de las zonas comunes, tanto esenciales como no esenciales, se llevará a cabo de forma progresiva, de acuerdo al avance de obra de cada etapa y conforme a la proyección de fechas estimadas de entrega, establecidas en el anexo de especificaciones. Las áreas comunes para entregar con cada etapa corresponderán a las mencionadas en el anexo de especificaciones que hace parte integral del presente documento

SEGUNDA. La enajenación del (los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende(n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de copropiedad en el (los) porcentaje(s) señalado(s) para el (los) inmueble(s), de acuerdo con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto contenido en la escritura pública número (_____) (_____) del (_____)(_____) de (_____) de dos mil (_____)(_____) de la Notaría (_____) (_____) de (_____) y su adiciones, aclaraciones o reformas, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número 50N- (_____).

PARÁGRAFO SEGUNDO: ZENTO, se construyó conforme a las siguientes licencias:

1. Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización No. 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025, ejecutoriada el 27 de enero de 2026, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.
2. Licencia de Construcción en la modalidad de Construcción en la Modalidad de Obra nueva No. . 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025, ejecutoriada el 27 de enero de 2026, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que está sometido el inmueble objeto del presente contrato, sus adicciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título, así como las normas de convivencia en el contenidas. Así mismo, manifiesta que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A,** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, en calidad de propietario inicial, está facultado para efectuar todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones que se requieran jurídica y materialmente, en los términos que para el efecto establece la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el proyecto inmobiliario cuenta con parqueaderos comunales y parqueaderos privados. Los parqueaderos privados únicamente se venderán a los apartamentos con área total construida desde 58 m2 hasta 72 m2 y según disponibilidad de unidades. Lo anterior, de acuerdo con las condiciones comerciales que se definan para cada una de las etapas constructivas del Proyecto Inmobiliario. El uso de los parqueaderos comunales será el establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Los parqueaderos comunales, harán parte de las áreas comunes de la propiedad horizontal que se constituirá.

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el Proyecto Inmobiliario cuenta con depósitos privados. Los depósitos privados únicamente se venderán a los apartamentos con área total construida de 58 m2 hasta 72 m2 y según disponibilidad de unidades. Lo anterior, de acuerdo con las condiciones comerciales que se definan para cada una de las etapas constructivas del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO SEXTO: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, se reserva el derecho a variar la volumetría y número total de las unidades privadas, modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del proyecto con la aprobación de la autoridad competente durante la etapa de construcción del proyecto, en consecuencia podrá aclarar, reformar, adicionar o modificar tanto la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Por lo anterior **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** con la suscripción de este contrato faculta(n) de manera irrevocable a **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** para protocolizar las adiciones, modificaciones, aclaraciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el bien objeto de este contrato, como

consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar.

TERCERA. TRADICIÓN: EL VENDEDOR declara que es propietario del lote de terreno en el que se levanta **ZENTO**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato por haberlo adquirido así:

1. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-186383**, por transferencia de dominio a título de Adición que le realizó **IBM COLOMBIA S.A.S** con **NIT. 860.002.120-5** mediante Escritura Pública número 627 del 20 de mayo de 2024 de la Notaría 28 de Bogotá, escritura debidamente registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria número _____

2. Las Edificaciones de **ZENTO**, por haberlas construido a expensas de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S**, quien actúa como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**.

CUARTA. SANEAMIENTO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE garantiza que **EL VENDEDOR** no ha enajenado a ninguna persona los inmueble(s) que transfiriere por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos y declara que se 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 encuentran sometidos el(los) inmueble(s) conforme se indicó en el Reglamento de Copropiedad de **ZENTO,** contenido en la escritura pública número (_____) (_____) del (_____) (_____) de (_____) de dos mil (_____)(_____) de la Notaría (_____) (_____) de Bogotá D.C y de la hipoteca en mayor extensión constituida por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** a favor de **(_____),** como consta en la escritura pública número (_____) (_____) del (_____) (_____) de (_____) de dos mil (_____)(_____) en la notaria(_____)de Bogotá D.C. La hipoteca en mayor extensión será liberada en esta misma escritura y los gastos que se generen con ocasión de la cancelación estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE,** no obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

QUINTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de este contrato serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** de conformidad con lo previsto en la ley.

SEXTA. El precio total del(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es la suma de (_____) PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____), el cual será pagado al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** la siguiente manera:

a) La suma de (_____) PESOS MONEDA CORRIENTE ($ .oo), que el **VENDEDOR** declara recibida en la fecha a entera satisfacción.

b) El saldo, es decir la suma de (_____) PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____), lo cancelará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con el producto del crédito que le(s) ha otorgado a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** por **(_____)** el cual será abonado a las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, derivadas del crédito constructor a él otorgado para financiar la construcción de **ZENTO**, del cual forma parte el inmueble objeto de esta venta, una vez sea entregada a satisfacción de **(_____),** la primera copia registrada de esta escritura que preste merito ejecutivo junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo instrumento público se constituye a su favor. Queda entendido que en caso de no existir obligaciones con **(_____)**, a cargo del **VENDEDOR**, esta suma deberá ser entregada directamente al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) al **VENDEDOR**, intereses mensuales liquidados a la tasa máxima autorizada conforme al artículo 884 del Código de Comercio, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, sobre la suma adeudada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** señalada en el(los) literal(es) b) de esta cláusula a partir de la fecha en la que se produzca la entrega de los inmuebles y hasta el día que se efectué el desembolso del crédito otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por **(_____),** a favor del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago, las **PARTES** renuncian al ejercicio de la acción resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata la presente cláusula, evento en el cual **EL VENDEDOR** y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** quedará(n) en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para la restitución del(los) inmueble(s).

PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) y **EL VENDEDOR** autorizan expresa(n) e irrevocablemente **(_____),** para que una vez cumplidos los requisitos por dicha entidad exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura con mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, el producto del crédito que se otorga a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea abonado a las obligaciones que a cargo y a favor de dicha entidad tenga el **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, y en el evento de no existir dichas obligaciones sea entregado al **VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar en forma inmediata al **VENDEDOR** los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegaré a cobrar o descontar **(_____).,** por el giro del saldo que se obligó (aron) cancelar **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** con el producto del crédito hipotecario.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMISO en calidad de **TRADENTE** propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responsable de la construcción y **EL (LOS) COMPRADOR(ES) declaramos** bajo la gravedad de juramento que:

- El valor del precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).
- No existen sumas que se hayan convenido entre los contratantes por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS: El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de este instrumento público. El pago a las empresas de servicios públicos domiciliarios, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de **ZENTO** y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: . **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) el pago del impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la presente escritura de compraventa. Este impuesto podrá ser declarado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así: (i) de manera individual por el Inmueble, evento en el cual será asumido por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a prorrata del valor total del impuesto pagado, o (ii) por el lote de mayor extensión en donde se desarrolla el Proyecto, pago que se calculará, a prorrata del coeficiente asignado al Inmueble en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

PARÁGRAFO SEGUDNO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del impuesto predial anual de los inmuebles que se transfieren por virtud de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

PARÁGRAFO TERCERO: Salvo culpa o negligencia, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, g y teléfonos. **EL VENDEDOR** en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales

en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y recolección de basuras y teléfono.

PARAGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE hace entrega del(los) inmueble(s) con los servicios instalados conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1.968. Además de los servicios exigidos por la mencionada ley, también se entregará la acometida para la instalación de la línea telefónica.

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

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En los términos de la resolución CREG 108 de 1997, y demás disposiciones que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, el cargo por conexión del servicio de energía eléctrica, corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** En el evento en que **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** efectúe algún abono a la empresa de energía eléctrica por ese concepto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**.

PARÁGRAFO OCTAVO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, se obliga a radicar los documentos necesarios y adelantar todos los trámites para el desenglobe ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del proyecto del cual hace parte integrante el inmueble objeto de este contrato, una vez concluya la enajenación de las unidades que lo conforman.

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

b) EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,** en su calidad de Vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** constituirá servidumbre sobre los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica **CODENSA S.A. E.S.P.** En consecuencia **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que dichas empresas tendrán libre acceso a las áreas comunes del proyecto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica.

c) EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su calidad de Vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** por instrucción del

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE o por el mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** en su propio nombre celebre con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes de **ZENTO**, con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia **EL (LOS) COMPRADOR(ES),** se obligan a respetar los términos de los contratos celebrados o que se celebren por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** con esta finalidad.

NOVENA. ENTREGA. La entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato se realizará por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** el día _____ (____) de _____ de _____, entrega que se realizará junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.**

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES expresamente renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la fecha pactada para la entrega del inmueble. Por lo tanto la compraventa se torna firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, en los que ambas partes estén obligados a probarlas, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del (los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** o donde esta le señale.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por **EL FIDEICOMITENTE y EL (LOS) COMPRADOR (ES)** y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE,** detalles estos que no serán causa para no recibir el (los) inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el (los) inmueble(s) transferido(s) en el presente instrumento.

PARAGRAFO CUARTO: Es entendido que el(los) inmueble(s) transferido(s) en el presente instrumento se entregará(n) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono hasta la acometida. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, no hubieren instalado los respectivos servicios por causas no imputables a El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE,** y que por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.**

PARAGRAFO QUINTO: **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados con los que se entrega del inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

PARAGRAFO SEXTO: Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal de **EL FIDEICOMITENTE** o de sus contratistas y proveedores, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito.

PARAGRAFO SÉPTIMO: **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte de **ZENTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO OCTAVO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, habite o no en él, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la custodia y guarda del inmueble y sus enseres, de los vehículos y/o bienes muebles y en consecuencia, exonera de responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, al administrador provisional y/o a la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,** en su calidad de Vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** por razón del(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos).

PARÁGRAFO NOVENO: A partir de la fecha de entrega de el (los) inmueble(s), **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a efectuar el pago de las expensas comunes de administración que se causen de manera total o proporcional, independientemente que habite(n) o no en el inmueble, y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia. La cuota definitiva de administración será la aprobada por la Asamblea de Copropietarios del Conjunto.

DECIMA. GARANTIAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento, tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley. **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** conoce(n) y acepta(n) que los plazos de garantía no se suspenderán por la falta de uso que este(os) haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará vencido los términos legales contados a partir de la fecha de entrega.

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) COMPRADOR (ES), deberá(n) dejar constancia en el inventario de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del(los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE**, realice los ajustes y arreglos.

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños opera la garantía legal. Estos daños serán atendidos a través de EL **FIDEICOMITENTE**, por un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** o no en él. Vencido este plazo, **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, si hay lugar a ello. El plazo de un (1) año no se suspenderá por la falta de uso que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** ,Vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega, la garantía respecto de fisuras de muros

tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** haga(n) de el (los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. De igual manera y de acuerdo a lo determinado por la ley la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años contados desde la fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble al momento de la entrega, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la fecha de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de las solicitudes de garantía. Expirado el término de garantía con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la fecha de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales,

hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de estas es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

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

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

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

DECIMA PRIMERA. Declaraciones relativas a la publicidad. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada por los medios publicitarios por los que se comercializaron las unidades que integran **ZENTO**, especialmente en los siguientes aspectos:
a) Conoció(eron) y entendió(eron)las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.;
b) Conoció(eron) y entendió(eron)que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.
c) Conoció(eron) y entendió(eron)que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa, que perfecciona la presente escritura.

DECIMA SEGUNDA GASTOS. Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento del contrato de compraventa contenido en la presente escritura de compraventa, serán cubiertos de la siguiente manera: los notariales por partes iguales; entre el

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, y **EL (LOS) COMPRADOR(ES);** el impuesto de registro y los derechos de registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correrán en su totalidad por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento de la hipoteca en primer grado a favor de **(_____).,** serán cancelados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES),** en su totalidad. Los gastos de la liberación parcial de la hipoteca en mayor extensión correrán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.**

DECIMA TERCERA. EI FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, está autorizado para anunciar y enajenar los inmuebles del proyecto del cual forma parte integrante el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, conforme a la Radicación número (_____) del (_____) (_____) de (_____) de (_____)(_____).

DECIMA CUARTA. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles ante la justicia ordinaria las obligaciones en él contenidas, para lo cual, solo requerirá de copia del presente documento como título de recaudo ejecutivo, sin necesidad de que medien requerimientos ni constituciones en mora, a las cuales renuncian expresamente las partes.

DÉCIMA QUINTA. La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA.,** 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 **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor.

DÉCIMA SEXTA. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,** actuando como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** no es constructor, comercializador, promotor veedor, interventor, gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de ZENTO y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA SÉPTIMA. **CLÁUSULA DE OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIARIA. EL(LOS) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria suscrito mediante documento privado de fecha 14 de mayo de 2024, modificado integralmente el día_____.

DÉCIMA OCTAVA. Con la suscripción del presente Contrato **EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL VENDEDOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, el día: (_____) al cual se le da cumplimiento

con la celebración del presente Instrumento Público.

PARÁGRAFO: Las PARTES, otorgan la presente escritura en desarrollo del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las Partes.

DÉCIMA NOVENA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. EL (LOS) COMPRADOR(ES) en forma expresa autoriza(n) a **EL VENDEDOR** y/o a **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre (s), apellido(s) y documento(s) de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuenta(s) corriente(s), bancaria(s) y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL (LOS) COMPRADOR(ES).** Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL VENDEDOR** y/o **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.**

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La finalidad del tratamiento de los datos personales de **EL (LOS) COMPRADOR(ES),** serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del hábitat, empresas de servicio públicos y notarías; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor y/o **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S**,, o empresas asociadas a esta; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con el (los) **COMPRADOR(ES);** 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado al (a los) **COMPRADOR(ES)** (Titular(es) de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10) Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

Presente(s) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** (_____), de las condiciones

civiles ya mencionadas, manifiesta(n):
a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido;
b) Que recibirá(n) real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa en la fecha indicada en la cláusula novena (9a.) de la compraventa de esta misma escritura;
c) Que adeuda(n) al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, la suma que por concepto del saldo del precio de el(los) inmueble(s) que por esta escritura se le(s) vende, y que aparece señalada en la cláusula sexta anterior.
d) En este estado declaran las PARTES que renuncian a cualquier acción resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto declaran que la compraventa se efectúa pura y simple, salvo lo estipulado en la cláusula sexta del presente contrato.

Compareció nuevamente,(_____), mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. (____), quien obra en su condición de apoderada especial de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S**, sociedad que actúa en el presente acto en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** y manifestó:

1. Da su conformidad a la venta contenida en este instrumento, firmada por la FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** con todos los derechos y obligaciones que de ella se derivan.
2. Da su conformidad respecto a que la **FIDUCIARIA** comparece como **VENDEDOR** para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia.
4. En su calidad de Constructor se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.
5.- Se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación establecido en la Ley 1796 de 2016, en caso que aplique.

Presentes todas las partes declaran expresamente que aceptan todos los términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que a favor y a su cargo respectivamente emanan de ella.

PROMESA DE COMPRAVENTA
ZENTO

Uni_Nombre Torre Agr_Torre

Entre los suscritos: (i): _____ mayor de edad, domiciliada en _____., identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ obrando en virtud de poder legalmente otorgado por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,** en su calidad de administradora y vocera del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** que se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y del poder conferido por la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S.**, sociedad que para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** y por la otra parte (iii) Cmp_Pal_Nombre**,** mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número Cmp_Pal_Identificacion de Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en, de estado civil Cmp_Pal_Estado_Civil y Cmp_Alt_Nombre , mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número, Cmp_Alt_Identificacion, de Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en de estado civil Cmp_Alt_Estado_Civil, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y/o representado por identificado con cédula de ciudadanía , de , quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes Cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que, mediante documento privado de fecha 14 de mayo de 2024, se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil de administración denominado **Fideicomiso Lote Calle 100.**

SEGUNDA. Que mediante escritura pública número 627 del 20 de mayo de 2024 de la Notaría 28 de Bogotá fue transferido a título de adición en fiducia mercantil al **Fideicomiso Lote Calle 100,** el derecho de dominio del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número **50N-186383** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte.

TERCERA. Que la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S**, tiene la intención de desarrollar un proyecto inmobiliario denominado **ZENTO** el cual se desarrollará en inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50N-18638**.

CUARTA. Que, mediante documento privado de fecha _____ de _____ de 2026, se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos fideicomiso zento – mejoras con el objeto de que el patrimonio autónomo reciba los aportes que realicen LOS promitentes compradores del proyecto **ZENTO** y una vez cumplidas las condiciones indicadas en el referido contrato fiduciario, se modifique integralmente para convertirlo junto con el al **Fideicomiso Lote Calle 100** en un Fideicomiso Inmobiliario.

QUINTA: Que el desarrollo del proyecto **ZENTO,** se realizará en el **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, administrado igualmente por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A,** el cual para efectos de la transferencia de la titularidad de las unidades inmobiliarias del proyecto **ZENTO.**

SEXTA: La transferencia de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa será(n) efectuada(s) por el citado Fideicomiso titular fiduciario de las mismas, en calidad de propietario fiduciario.

NOVENA: Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, en caso de que estuviere obligado a ello.

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

CLÁUSULAS.

PRIMERA. . EL PROMETIENTE VENDEDOR, se compromete a transferir a título de venta a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este (os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejercita sobre el inmueble **Haga clic aquí para escribir texto.** de la Torre **Haga clic aquí para escribir texto. Garaje_____ Deposito _____de ZENTO**, ubicado en la Trasversal Carrera 53 No. 100- 25 de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

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

El estrato socioeconómico actual del proyecto es cinco (5). El definitivo será el asignado por la entidad competente con posterioridad a la transferencia del Inmueble.

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

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

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

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

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, mobiliario, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) Inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO 4. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** suscriben y que hace parte integral del presente contrato. Asimismo declara(n) conocer y aceptar que solo para los apartamentos que por su tipología incluyen balcón o terraza, las áreas de estos espacios están incluidas en el área total construida del Inmueble.

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

PARAGRAFO 6. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que Proyecto Inmobiliario Zento, será desarrollado por etapas constructivas. Esto significa que, durante la entrega de las primeras etapas del Proyecto Inmobiliario, se continuará con la construcción de las etapas siguientes. La entrega de las zonas comunes, tanto esenciales como no esenciales, se llevará a cabo de forma progresiva, de acuerdo al avance de obra de cada etapa y conforme a la proyección de fechas estimadas de entrega, establecidas en el anexo de especificaciones. Las áreas comunes para entregar con cada etapa corresponderán a las mencionadas en el anexo de especificaciones que hace parte integral del presente documento.

SEGUNDA. La enajenación del (los) Inmueble(s) comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que estará sometido, sino el derecho de copropiedad en el (los) porcentaje(s) señalado(s) para el (los) Inmueble (s) en éste último, de acuerdo con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, por el cual se constituya el régimen de propiedad horizontal para el proyecto **ZENTO**.

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

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

DESARROLLADOR para protocolizar las modificaciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encontrará sometido el Inmueble objeto de este contrato, como consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal.

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

PARÁGRAFO 3. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el cerramiento del proyecto Inmobiliario **ZENTO**, serán las fachadas de las torres que lo integran.

Parágrafo 4. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el proyecto inmobiliario contará con parqueaderos comunales y parqueaderos privados. Los parqueaderos privados únicamente se venderán a los apartamentos con área total construida desde 58 m2 hasta 72 m2 y según disponibilidad de unidades. Lo anterior, de acuerdo con las condiciones comerciales que se definan para cada una de las etapas constructivas del Proyecto Inmobiliario. El uso de los parqueaderos comunales será el establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Los parqueaderos comunales, harán parte de las áreas comunes de la propiedad horizontal que se constituirá.

Parágrafo 5. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el Proyecto Inmobiliario contará con depósitos privados. Los depósitos privados únicamente se venderán a los apartamentos con área total construida de 58 m2 hasta 72 m2 y según disponibilidad de unidades. Lo anterior, de acuerdo con las condiciones comerciales que se definan para cada una de las etapas constructivas del Proyecto Inmobiliario..

TERCERA. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** es propietario del predio sobre el que se levanta el proyecto **ZENTO,** por haberlo adquirido mediante transferencia de dominio a título de adición en fiducia mercantil que le realizó IBM COLOMBIA S.A.S, mediante 627 del 20 de mayo de 2024 de la Notaría 28 de Bogotá, escritura debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número **50N-186383.**

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

QUINTA. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el Inmueble prometido en venta es de exclusiva propiedad del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, y que ésta no ha enajenado a ninguna persona el (los) Inmueble (s) y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él (ellos) y declara que se hará entrega del mismo libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que estará sometido el (los) Inmueble (s) y de la hipoteca en mayor extensión constituida mediante escritura pública número 893 del 27 de junio de 2024 de la Notaría 28 de Bogotá, la cual será cancelada a más tardar en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa. Adicionalmente y desde ya se informa que también será constituida servidumbre de energía eléctrica a favor de Enel Colombia S.A. ESP.

PARÁGRAFO 1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios de las unidades que hagan parte de **ZENTO** en los términos que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del código civil y articulo 937 y siguientes del código de comercio).

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del Inmueble prometido(s) en venta es **Agr_Valor_Venta_Letras** (**Agr_Valor_Venta**)*, que **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** al encargo fiduciario asignado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos y condiciones que se describen en el anexo número 3, denominado Anexo de Pagos, que hace parte integral del presente contrato.

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

PARAGRAFO 1. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, autoriza(n) a **Agr_Entidad_Credito** en adelante la Entidad Financiera para que el préstamo que financia la adquisición de Inmueble sea girado directamente en favor del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100.**

PARAGRAFO 2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, intereses mensuales (de subrogación o legales), conforme a lo disponga normatividad vigente, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre la suma denominada Valor de Financiación en el Anexo de Pagos, desde la fecha de entrega del Inmueble hasta la fecha en la cual se efectué el desembolso del total de los valores adeudados, por parte de la entidad financiera. El valor de los intereses (de subrogación o legales) serán girados directamente a favor del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**

En los casos en que la entidad que financia la adquisición del Inmueble no haya suscrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acuerdo para el desembolso del crédito, los intereses legales se cobrarán, si transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa no se ha obtenido el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera, y hasta el día en que se efectué el abono efectivo por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, a la tasa máxima legal permitida.

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

PARÁGRAFO 4. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no solicitarán a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** ni al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, cesiones de su posición contractual, ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. En todo caso, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** se reservan la posibilidad de aceptar o no la nueva forma de pago presentada por **EL**

(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y/o la cesión de este contrato, cesión que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** solamente podrá(n) solicitar por una única vez.

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

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

PARÁGRAFO 6. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obligan(n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegaré a cobrar **Agr_Entidad_Credito** y/o cualquier cualquier otra entidad que efectuare desembolsos, por el giro del saldo que se obligó(aron) cancelar **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que serán girados al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100.**

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

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

SEXTA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante **Agr_Entidad_Credito** el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara(n) conocer, en un plazo no inferior a doscientos cuarenta (240) días previos a la fecha convenida para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato; si en el curso de éste trámite **Agr_Entidad_Credito** exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlos(s) en el plazo que le fije esta entidad o en su defecto **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Igualmente se obliga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija **Agr_Entidad_Credito** necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere (n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior y por tanto pudiendo prometer el (los) Inmueble (s) a terceros con plena libertad.

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

PARÁGRAFO 2: En el evento que reunidos por parte de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por **Agr_Entidad_Credito**, ésta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto como Valor de Financiación en el Anexo de Pagos, por causas totalmente ajenas a la voluntad de aquel(la) (los), el contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin que haya lugar al cobro de las arras pactadas en este contrato. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quedará en libertad de disponer del Inmueble y devolverá las sumas abonadas por **EL (LOS) PROMITENTES) COMPRADOR(ES),** sin intereses de ninguna naturaleza, en un plazo de veinte (20) días hábiles, previa presentación de la carta de negativa enviada por **Agr_Entidad_Credito**. En caso contrario, es decir si la negativa de conceder el préstamo hipotecario por parte de **Agr_Entidad_Credito**, obedeciere a causas imputables a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** tales como inexactitud o falsedad de los documentos aportados para la aprobación del crédito, disminución en la capacidad de endeudamiento por contraer obligaciones adicionales antes de la subrogación del crédito a que se refiere esta cláusula y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, la devolución de las sumas a que hubiere lugar, se realizará previo descuento del cincuenta por ciento (50%) de la suma entregada como arras del contrato a favor del **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** en la misma oportunidad contemplada en el presente parágrafo.

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

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

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

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

PARÁGRAFO 1. En el evento en que la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa deba modificarse por causas no atribuibles a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, tales pero sin limitarse; a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, causas externas, que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, no contaren con los documentos idóneos que pruebe el pago del impuesto predial o de valorización o se encontrare en trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el reglamento de propiedad horizontal o sus modificaciones, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** procederá a informar por escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada, tal situación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, señalando la nueva fecha estimada en que se otorgará la mencionada escritura pública de compraventa. No obstante lo anterior, la fecha definitiva para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa será notificada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez se haya cumplido el requisito o trámite pendiente. Si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de la remisión de la mencionada comunicación, se entenderá que acepta(n) la nueva fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En los eventos antes señalados, no se entenderá incumplido el presente contrato por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** ni se les atribuirá responsabilidad alguna que se derive de estos eventos.

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

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

PARÁGRAFO 1. En el evento en que la fecha de entrega del Inmueble deba modificarse por causas no atribuibles al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** tales pero sin limitarse a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, causas externas, escasez de materiales en el mercado, incluyendo la ejecución de obras de urbanismo, demora en la instalación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas, demora en los trámites, licencias y/o autorizaciones por parte de las autoridades municipales, distritales y/o nacionales, huelga de personal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o proveedores, incumplimiento de contratistas a cargo de la construcción del proyecto, así como cualquier eventualidad que impida la entrega material del Inmueble en la fecha aquí establecida, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá a informar por escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada, tal situación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, así como la nueva fecha de entrega, la cual en todo caso estará supeditada a la suscripción previa de la escritura pública de compraventa y que se haya superado la causal que dio origen a la prórroga.

En todo caso no se entenderá incumplido el presente contrato por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** ni se les atribuirá responsabilidad alguna que se derive de estos eventos.

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

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

PARÁGRAFO 4. Es entendido que el(los) Inmueble(s) se entregará(n) a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas prestadoras de servicios públicos, que sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento ni habrá lugar al cobro de las arras; de presentarse tales eventos, se aplicará el procedimiento establecido en la presente cláusula.

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

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

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

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

PARÁGRAFO 9. A partir de la fecha de entrega de (los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) íntegramente la seguridad y guarda

del Inmueble y en consecuencia, exonera de responsabilidad al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y al **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** es el administrador provisional del Conjunto, ni si ésta se delegó a un tercero.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del impuesto pagado, o (ii) por el lote de mayor extensión en donde se desarrolla el Proyecto, pago que se calculará, a prorrata del coeficiente asignado al Inmueble en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La instalación del medidor y la puesta en marcha del servicio (cargo por conexión), que se generé en la primera factura del servicio, estará a cargo única y exclusivamente de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con las leyes 142 de 1994, 143 de 1994 y

las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG 108 de 1997 (Artículo 21) y 225 de 1997.

DÉCIMA TERCERA. DE LOS BIENES COMUNES: a) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará(tó) instalará(ló) y/o adquirirá(rió) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o a **EL FIDEICOMISO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. b) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDECOMITENTE DESARROLLADOR** pueda entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P**. En consecuencia, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P** tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. c) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** celebre con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del Conjunto Residencial con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a respetar los términos de los contratos celebrados por **EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con esta finalidad.

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

a) Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.;
b) Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa;
c) Conoció(eron) y entendió(eron)que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
d) Conoció(eron) y entendió(eron) las zonas o áreas comunes del conjunto, sus acabados y el mobiliario a entregar por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
e) En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contenía la información relativa a las características y tipo de vivienda, estrato socioeconómico, ubicación, valor estimado de la cuota por expensas comunes, fecha estimada de entrega de la unidad privada y las zonas comunes y demás requisitos establecidos en la normatividad vigente, fue clara y suficiente, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.
f) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar así como el reglamento

de Propiedad Horizontal al que está sometido el (los) Inmueble(s) objeto de la presente promesa, según la escritura de que da cuenta la cláusula segunda (2a) de este contrato y que conoce(n) y respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del Inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

g) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la existencia del Inmueble modelo y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo hasta tanto culmine el proceso de enajenación de las unidades que integran el Conjunto.

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

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

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

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

PARÁGRAFO 2: FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o FIDEICOMISO LOTE CALLE 100, podrán ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En este caso el tercero deberá encontrarse debidamente inscrito ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat.

DÉCIMA SEPTIMA. PERMISO DE VENTAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el (los) Inmueble (s) materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con el

artículo 71 de la ley 962 de 2005 y mediante ***RADICACIÓN No. _____del _____ (_____) de _____de dos mil _____ (2.02____) de*** la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

DÉCIMA OCTAVA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de manera expresa manifiesta(n) que, en caso de fallecimiento de él o alguno de estos, autoriza(n) a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** a constituir un encargo fiduciario en el cual serán consignados los recursos abonados por éste(os), para que sean restituidos a favor de los adjudicatarios, una vez estos presenten a LA FIDUCIARIA copia de la sentencia de sucesión o el documento que haga sus veces.

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

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

VIGÉSIMA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en forma expresa autoriza(n) a **EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** o a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre (s), apellido(s) y documento(s) de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuenta(s) corriente(s), bancaria(s) y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL FIDEICOMISO LOTE CALLE 100,** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

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

PARÁGRAFO 2: La finalidad del tratamiento de los datos personales de **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del hábitat, empresas de servicio públicos y notarías, responsables o encargados del tratamiento de datos; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor y/o **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S** o empresas asociadas a esta; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros

responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con el **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado al **PROMITENTE COMPRADOR** (Titular de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10) Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

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

i. Conoce y acepta que el Inmueble hace parte de un proyecto inmobiliario, por lo que el mismo cuenta con un número determinado de unidades, el cual puede ser modificado con posterioridad a la firma de este contrato y/o de la escritura pública por la cual se le de perfeccionamiento.
ii. Acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá(n) tramitar modificaciones y/o reformas a la licencia de construcción, los planos de propiedad horizontal y/o el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, aprobadas con el lleno de los requisitos legales.
iii. Acepta que el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial **ZENTO** será constituido, de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones y planos de propiedad horizontal definitivos que la Curaduría Urbana apruebe.
iv. Conoce que el **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100**, administra los recursos que los compradores entreguen como pago del precio acordado por el Inmueble, que dicho **FIDEICOMISO** únicamente ostentará la titularidad del Inmueble fideicomitido, reportará las mejoras y transferirá en calidad de tradente propietario fiduciario las unidades de dominio una vez construidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien realizará los trámites de escrituración correspondiente
v. Que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **ZENTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

Por lo anterior, cada una de las partes declara:

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

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

VIGÉSIMA CUARTA. NOTIFICACIÓN

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

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

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

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

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

EL PROMITENTE VENDEDOR Y FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

_____-
C.C. _____ de _____
Apoderada Especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL **FIDEICOMISO LOTE CALLE 100** NIT. 830.053.700-6 y de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S. NIT. 901.825.405-9.**

El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

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

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

ANEXO DE PAGOS
ZENTO
Uni_Nombre Torre Agr_Torre

Valor total de la Venta

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

Cuota Inicial:

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

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

Cronograma de abono de cuotas iniciales pendientes

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

Financiación:

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

Valor Estimado de la Administración:

Valor en letras	
Valor en números	

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

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

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

ocument ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

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

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. AREA DE CONSTRUCCION m2	5. AREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2	**8945,00**	**1219,80**	**132**	**0**	**0**
3. DIRECCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CARRERA 53 #100 - 25	**2025-dic-12**	**2027-ene**	**2029-abr**	**2029-abr**	

Total Ventas: 78.241.556

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13-Pyto - I-A-Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027	jul-2027; ago-2027	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	ene-2028; feb-2028	mar-2028; abr-2028	may-2028; jun-2028	jul-2028; ago-2028	sep-2028; oct-2028	nov-2028; dic-2028	ene-2029; feb-2029	mar-2029; abr-2029	may-2029; jun-2029	jul-2029; ago-2029	sep-2029; oct-2029	nov-2029; dic-2029	ene-2030; feb-2030	mar-2030; abr-2030	may-2030; jun-2030
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21
16. TERRENOS	11.115.229	11.115.229	0,000	11.115.229																					
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																						
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	34.100.000	34.100.000	0,000		7.000.000		3.500.000	2.000.000	1.500.000	2.500.000	3.000.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	3.000.000	2.000.000	2.100.000									
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN	15.044.740	15.044.740	0,000		1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	1.221.210	390.224									
21. VENTAS PROYECTO	63.196.818	63.196.818	0,000															22.537.855	27.105.975	13.552.988					
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	**123.456.787**	**123.456.787**	**0,000**		**8.221.210**	**1.221.210**	**4.721.210**	**3.221.210**	**2.721.210**	**3.721.210**	**4.221.210**	**3.721.210**	**3.721.210**	**3.721.210**	**4.221.210**	**3.221.210**	**2.490.224**	**22.537.855**	**27.105.975**	**13.552.988**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
24. TERRENOS	11.115.229	11.115.229	0,000																	11.115.229					
25. COSTOS DIRECTOS	33.434.576	33.434.576	0,000		541.529	541.529	4.533.857	2.332.725	2.332.725	2.910.646	2.910.646	2.910.646	2.910.646	2.910.646	3.096.229	2.092.795	2.092.795	1.317.163							
26. COSTOS INDIRECTOS	9.942.923	9.942.923	0,000		4.996.395	227.008	98.589	430.997	430.997	412.408	729.785	412.408	412.408	412.408	406.438	556.194	315.839	101.047							
27. GASTOS FINANCIEROS	4.729.207	4.729.207	0,000		589.816	180.201	170.434	226.547	270.633	310.114	354.200	398.286	442.372	486.458	529.065	249.180	257.860	264.040							
28. GASTOS DE VENTAS	1.038.035	1.038.035	0,000		521.621	23.700	10.293	44.996	44.996	43.055	76.189	43.055	43.055	43.055	42.432	58.066	32.999	10.524							
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	34.100.000	34.100.000	0,000															9.227.297	24.872.703						
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																						
33. TOTAL USOS	**94.359.970**	**94.359.970**	**0,000**		**6.649.362**	**972.438**	**4.813.173**	**3.035.266**	**3.079.352**	**3.676.223**	**4.070.820**	**3.764.395**	**3.808.480**	**3.852.566**	**4.074.164**	**2.956.235**	**2.699.493**	**10.920.071**	**24.872.703**	**11.115.229**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**29.096.818**	**29.096.818**			**1.571.848**	**248.772**	**-91.964**	**185.944**	**-358.142**	**44.987**	**150.390**	**-43.185**	**-87.271**	**-131.357**	**147.046**	**264.975**	**-209.269**	**11.617.784**	**2.233.273**	**2.437.758**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO					**1.571.848**	**1.820.620**	**1.728.656**	**1.914.600**	**1.556.458**	**1.601.444**	**1.751.835**	**1.708.650**	**1.621.379**	**1.490.022**	**1.637.068**	**1.902.043**	**1.692.773**	**13.310.557**	**15.543.830**	**17.981.588**	**17.981.588**	**17.981.588**	**17.981.588**	**17.981.588**	**17.981.588**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 12 de diciembre de 2025
SOLICITANTE:	INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO						
NOMBRE DEL PROYECTO:	ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2					
DIRECCIÓN:	CARRERA 53 #100 - 25					
APARTAMENTOS:	132	CASAS:	0	LOTES:	0	
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):						1.220 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):						9.112.338 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):						8.945 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):						6.736.721 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 11.115.229	1.242.619 $/m²	18,4%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 33.434.576	3.737.795 $/m²	55,5%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 9.942.923	1.111.562 $/m²	16,5%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 4.729.207	528.698 $/m²	7,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 1.038.035	116.046 $/m²	1,7%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 60.259.970	6.736.721 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 78.241.558	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 17.981.588	23,0%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 11.115.229	18,4%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 34.100.000	56,6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 15.044.740	25,0%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 60.259.970	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGÓ 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	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-dic-12	INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S	ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	924.287	74,40	12.900	456,96	$ 50.000	2029	$ 2.022.674
Valor mínimo	290.128	28,53	9.472	143,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 3		VIS REN.URB: 27		NO VIP/VIS: 102

9. Observación:	En el Ítem "18. Tipo de Vivienda según SMMLV", algunas unidades aparecen dentro de rangos de precio asociados a VIS; sin embargo, **el proyecto es en su totalidad NO VIS.** Los valores registrados obedecen exclusivamente a estrategias comerciales y segmentación de mercado, y no implican clasificación bajo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ante la Alcaldía de Bogotá.	10. Firma del Solicitante

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

Totales	132	$ 78.241.558	6.643,84 m²	$ 25.133.184			32,07%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	Torre 3 - Apt 112	410.328	43,22	123.098	410.328	9.494	30,00%	NO VIP/VIS
2	Torre 3 - Apt 113	409.400	43,22	122.820	819.728	9.472	30,00%	NO VIP/VIS
3	Torre 3 - Apt 201	699.709	58,55	209.913	1.519.437	11.951	30,00%	NO VIP/VIS
4	Torre 3 - Apt 202	309.883	28,53	92.965	1.829.320	10.862	30,00%	VIS REN.URB
5	Torre 3 - Apt 203	697.709	58,55	209.313	2.527.029	11.916	30,00%	NO VIP/VIS
6	Torre 3 - Apt 204	290.128	28,53	87.038	2.817.157	10.169	30,00%	VIS
7	Torre 3 - Apt 205	444.780	38,99	133.434	3.261.937	11.408	30,00%	NO VIP/VIS
8	Torre 3 - Apt 206	444.780	38,99	133.434	3.706.717	11.408	30,00%	NO VIP/VIS
9	Torre 3 - Apt 207	875.187	74,40	262.556	4.581.904	11.763	30,00%	NO VIP/VIS
10	Torre 3 - Apt 208	854.000	74,40	256.200	5.435.904	11.478	30,00%	NO VIP/VIS
11	Torre 3 - Apt 209	299.128	29,66	89.738	5.735.031	10.085	30,00%	VIS
12	Torre 3 - Apt 210	843.836	74,40	253.151	6.578.867	11.342	30,00%	NO VIP/VIS
13	Torre 3 - Apt 211	843.836	74,40	253.151	7.422.703	11.342	30,00%	NO VIP/VIS
14	Torre 3 - Apt 212	442.850	38,17	132.855	7.865.553	11.602	30,00%	NO VIP/VIS
15	Torre 3 - Apt 213	442.850	38,17	352.000	8.308.403	11.602	79,49%	NO VIP/VIS
16	Torre 3 - Apt 301	687.671	58,55	206.301	8.996.074	11.745	30,00%	NO VIP/VIS
17	Torre 3 - Apt 302	314.883	28,53	94.465	9.310.957	11.037	30,00%	VIS REN.URB
18	Torre 3 - Apt 303	704.209	58,55	211.263	10.015.166	12.027	30,00%	NO VIP/VIS
19	Torre 3 - Apt 304	312.883	28,53	93.865	10.328.049	10.967	30,00%	VIS REN.URB
20	Torre 3 - Apt 305	444.707	38,99	133.420	10.772.756	11.406	30,00%	NO VIP/VIS
21	Torre 3 - Apt 306	444.707	38,99	133.412	11.217.463	11.406	30,00%	NO VIP/VIS
22	Torre 3 - Apt 307	892.687	74,40	267.806	12.110.150	11.998	30,00%	NO VIP/VIS
23	Torre 3 - Apt 308	897.887	74,40	269.366	13.008.037	12.068	30,00%	NO VIP/VIS
24	Torre 3 - Apt 309	304.128	29,66	91.238	13.312.165	10.254	30,00%	VIS
25	Torre 3 - Apt 310	855.336	74,40	256.601	14.167.500	11.496	30,00%	NO VIP/VIS
26	Torre 3 - Apt 311	855.336	74,40	256.601	15.022.836	11.496	30,00%	NO VIP/VIS

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

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	2. Solicitante:			3 Nombre del proyecto de Vivienda			
2025-dic-12	INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S			ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	924.287	74,40	12.900	456,96	$ 50.000	2029	$ 2.022.674
Valor mínimo	290.128	28,53	9.472	143,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 3		VIS REN.URB: 27		NO VIP/VIS: 102
9. Observación:	En el ítem "18. Tipo de Vivienda según SMMLV", algunas unidades aparecen dentro de rangos de precio asociados a VIS; sin embargo, **el proyecto es en su totalidad NO VIS.** Los valores registrados obedecen exclusivamente a estrategias comerciales y segmentación de mercado, y no implican clasificación bajo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ante la Alcaldía de Bogotá.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI

Totales	132	$ 78.241.558	6.643,84 m²	$ 25.133.184			32,07%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
27	Torre 3 - Apt 312	425.327	38,17	127.598	15.448.163	11.143	30,00%	NO VIP/VIS
28	Torre 3 - Apt 313	436.400	38,17	130.920	15.884.563	11.433	30,00%	NO VIP/VIS
29	Torre 3 - Apt 401	691.171	58,55	207.351	16.575.734	11.805	30,00%	NO VIP/VIS
30	Torre 3 - Apt 402	316.883	28,53	95.065	16.892.617	11.107	30,00%	VIS REN.URB
31	Torre 3 - Apt 403	689.171	58,55	206.751	17.581.788	11.771	30,00%	NO VIP/VIS
32	Torre 3 - Apt 404	314.883	28,53	94.465	17.896.671	11.037	30,00%	VIS REN.URB
33	Torre 3 - Apt 405	446.707	38,99	134.012	18.343.378	11.457	30,00%	NO VIP/VIS
34	Torre 3 - Apt 406	446.707	38,99	134.012	18.790.085	11.457	30,00%	NO VIP/VIS
35	Torre 3 - Apt 407	883.806	74,40	265.142	19.673.891	11.879	30,00%	NO VIP/VIS
36	Torre 3 - Apt 408	896.287	74,40	268.886	20.570.178	12.047	30,00%	NO VIP/VIS
37	Torre 3 - Apt 409	306.128	29,66	91.838	20.876.306	10.321	30,00%	VIS REN.URB
38	Torre 3 - Apt 410	858.936	74,40	257.681	21.735.242	11.545	30,00%	NO VIP/VIS
39	Torre 3 - Apt 411	858.936	74,40	257.681	22.594.177	11.545	30,00%	NO VIP/VIS
40	Torre 3 - Apt 412	438.400	38,17	131.520	23.032.577	11.485	30,00%	NO VIP/VIS
41	Torre 3 - Apt 413	435.694	38,17	130.708	23.468.271	11.415	30,00%	NO VIP/VIS
42	Torre 3 - Apt 501	699.430	58,55	209.829	24.167.701	11.946	30,00%	NO VIP/VIS
43	Torre 3 - Apt 502	330.883	28,53	99.265	24.498.584	11.598	30,00%	VIS REN.URB
44	Torre 3 - Apt 503	692.671	58,55	207.801	25.191.255	11.830	30,00%	NO VIP/VIS
45	Torre 3 - Apt 504	316.883	28,53	95.065	25.508.138	11.107	30,00%	VIS REN.URB
46	Torre 3 - Apt 505	459.780	38,99	137.780	25.967.918	11.792	29,97%	NO VIP/VIS
47	Torre 3 - Apt 506	440.890	38,99	132.267	26.408.808	11.308	30,00%	NO VIP/VIS
48	Torre 3 - Apt 507	896.526	74,40	268.958	27.305.334	12.050	30,00%	NO VIP/VIS
49	Torre 3 - Apt 508	909.165	74,40	272.750	28.214.499	12.220	30,00%	NO VIP/VIS
50	Torre 3 - Apt 509	308.128	29,66	92.438	28.522.627	10.389	30,00%	VIS REN.URB
51	Torre 3 - Apt 510	862.636	74,40	258.791	29.385.263	11.595	30,00%	NO VIP/VIS
52	Torre 3 - Apt 511	862.636	74,40	258.791	30.247.899	11.595	30,00%	NO VIP/VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

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	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-dic-12	INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S	ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	924.287	74,40	12.900	456,96	$ 50.000	2029	$ 2.022.674
Valor mínimo	290.128	28,53	9.472	143,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 3		VIS REN.URB: 27		NO VIP/VIS: 102

9. Observación:	En el ítem "18. Tipo de Vivienda según SMMLV", algunas unidades aparecen dentro de rangos de precio asociados a VIS; sin embargo, **el proyecto es en su totalidad NO VIS.** Los valores registrados obedecen exclusivamente a estrategias comerciales y segmentación de mercado, y no implican clasificación bajo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ante la Alcaldía de Bogotá.	10. Firma del Solicitante

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

Totales	132	$ 78.241.558	6.643,84 m²	$ 25.133.184			32,07%	

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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
53	Torre 3 - Apt 512	429.327	38,17	128.798	30.677.226	11.248	30,00%	NO VIP/VIS
54	Torre 3 - Apt 513	429.327	38,17	128.798	31.106.553	11.248	30,00%	NO VIP/VIS
55	Torre 3 - Apt 601	708.171	58,55	212.451	31.814.724	12.095	30,00%	NO VIP/VIS
56	Torre 3 - Apt 602	332.883	28,53	99.865	32.147.607	11.668	30,00%	VIS REN.URB
57	Torre 3 - Apt 603	728.948	58,55	218.880	32.876.555	12.450	30,03%	NO VIP/VIS
58	Torre 3 - Apt 604	318.883	28,53	95.665	33.195.438	11.177	30,00%	VIS REN.URB
59	Torre 3 - Apt 605	461.780	38,99	138.534	33.657.218	11.844	30,00%	NO VIP/VIS
60	Torre 3 - Apt 606	442.890	38,99	132.867	34.100.108	11.359	30,00%	NO VIP/VIS
61	Torre 3 - Apt 607	895.725	74,40	268.717	34.995.833	12.039	30,00%	NO VIP/VIS
62	Torre 3 - Apt 608	904.657	74,40	271.400	35.900.490	12.159	30,00%	NO VIP/VIS
63	Torre 3 - Apt 609	310.128	29,66	93.038	36.210.617	10.456	30,00%	VIS REN.URB
64	Torre 3 - Apt 610	866.336	74,40	259.901	37.076.953	11.644	30,00%	NO VIP/VIS
65	Torre 3 - Apt 611	866.336	74,40	259.901	37.943.289	11.644	30,00%	NO VIP/VIS
66	Torre 3 - Apt 612	423.510	38,17	127.053	38.366.799	11.095	30,00%	NO VIP/VIS
67	Torre 3 - Apt 613	423.510	38,17	127.053	38.790.309	11.095	30,00%	NO VIP/VIS
68	Torre 3 - Apt 701	732.461	58,55	219.738	39.522.770	12.510	30,00%	NO VIP/VIS
69	Torre 3 - Apt 702	351.157	28,53	105.347	39.873.927	12.308	30,00%	VIS REN.URB
70	Torre 3 - Apt 703	732.461	58,55	219.840	40.606.387	12.510	30,01%	NO VIP/VIS
71	Torre 3 - Apt 704	328.535	28,53	98.561	40.934.922	11.515	30,00%	VIS REN.URB
72	Torre 3 - Apt 705	444.890	38,99	133.467	41.379.812	11.410	30,00%	NO VIP/VIS
73	Torre 3 - Apt 706	463.780	38,99	139.134	41.843.592	11.895	30,00%	NO VIP/VIS
74	Torre 3 - Apt 707	890.906	74,40	890.906	42.734.498	11.975	100,00%	NO VIP/VIS
75	Torre 3 - Apt 708	894.906	74,40	268.472	43.629.404	12.028	30,00%	NO VIP/VIS
76	Torre 3 - Apt 709	326.128	29,66	97.838	43.955.532	10.996	30,00%	VIS REN.URB
77	Torre 3 - Apt 710	895.142	74,40	268.543	44.850.674	12.031	30,00%	NO VIP/VIS
78	Torre 3 - Apt 711	899.926	74,40	434.926	45.750.600	12.096	48,33%	NO VIP/VIS

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

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	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-dic-12	INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S	ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	924.287	74,40	12.900	456,96	$ 50.000	2029	$ 2.022.674
Valor mínimo	290.128	28,53	9.472	143,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 3		VIS REN.URB 27		NO VIP/VIS 102

9. Observación:	En el ítem "18. Tipo de Vivienda según SMMLV", algunas unidades aparecen dentro de rangos de precio asociados a VIS; sin embargo, **el proyecto es en su totalidad NO VIS.** Los valores registrados obedecen exclusivamente a estrategias comerciales y segmentación de mercado, y no implican clasificación bajo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ante la Alcaldía de Bogotá.	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
Totales	132	$ 78.241.558	6.643,84 m²	$ 25.133.184		32,07%	

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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
79	Torre 3 - Apt 712	447.327	38,17	134.198	46.197.927	11.719	30,00%	NO VIP/VIS
80	Torre 3 - Apt 713	455.694	38,17	136.708	46.653.621	11.939	30,00%	NO VIP/VIS
81	Torre 3 - Apt 801	709.930	58,55	276.029	47.363.551	12.125	38,88%	NO VIP/VIS
82	Torre 3 - Apt 802	349.604	28,53	104.881	47.713.155	12.254	30,00%	VIS REN.URB
83	Torre 3 - Apt 803	697.930	58,55	209.800	48.411.085	11.920	30,06%	NO VIP/VIS
84	Torre 3 - Apt 804	322.883	28,53	96.865	48.733.968	11.317	30,00%	VIS REN.URB
85	Torre 3 - Apt 805	446.890	38,99	134.067	49.180.858	11.462	30,00%	NO VIP/VIS
86	Torre 3 - Apt 806	463.074	38,99	138.922	49.643.932	11.877	30,00%	NO VIP/VIS
87	Torre 3 - Apt 807	907.726	74,40	275.000	50.551.658	12.201	30,30%	NO VIP/VIS
88	Torre 3 - Apt 808	911.587	74,40	273.476	51.463.245	12.253	30,00%	NO VIP/VIS
89	Torre 3 - Apt 809	355.604	29,66	106.681	51.818.849	11.989	30,00%	VIS REN.URB
90	Torre 3 - Apt 810	894.706	74,40	268.414	52.713.555	12.026	30,00%	NO VIP/VIS
91	Torre 3 - Apt 811	894.706	74,40	268.412	53.608.261	12.026	30,00%	NO VIP/VIS
92	Torre 3 - Apt 812	457.694	38,17	137.308	54.065.955	11.991	30,00%	NO VIP/VIS
93	Torre 3 - Apt 813	441.510	38,17	132.453	54.507.465	11.567	30,00%	NO VIP/VIS
94	Torre 3 - Apt 901	713.430	58,55	214.029	55.220.895	12.185	30,00%	NO VIP/VIS
95	Torre 3 - Apt 902	351.604	28,53	351.604	55.572.499	12.324	100,00%	VIS REN.URB
96	Torre 3 - Apt 903	706.671	58,55	212.001	56.279.170	12.070	30,00%	NO VIP/VIS
97	Torre 3 - Apt 904	324.883	28,53	97.465	56.604.053	11.387	30,00%	VIS REN.URB
98	Torre 3 - Apt 905	448.890	38,99	134.667	57.052.943	11.513	30,00%	NO VIP/VIS
99	Torre 3 - Apt 906	465.074	38,99	139.574	57.518.017	11.928	30,01%	NO VIP/VIS
100	Torre 3 - Apt 907	906.842	74,40	272.053	58.424.859	12.189	30,00%	NO VIP/VIS
101	Torre 3 - Apt 908	915.087	74,40	274.526	59.339.945	12.300	30,00%	NO VIP/VIS
102	Torre 3 - Apt 909	347.883	29,66	104.365	59.687.828	11.729	30,00%	VIS REN.URB
103	Torre 3 - Apt 910	898.806	74,40	268.806	60.586.634	12.081	29,91%	NO VIP/VIS
104	Torre 3 - Apt 911	898.806	74,40	434.822	61.485.440	12.081	48,38%	NO VIP/VIS

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración 2025-dic-12	2. Solicitante: INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S			3 Nombre del provecto de Vivienda ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	924.287	74,40	12.900	456,96	$ 50.000	2029	$ 2.022.674
Valor mínimo	290.128	28,53	9.472	143,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 3		VIS REN.URB 27		NO VIP/VIS 102
9. Observación:	En el ítem "18. Tipo de Vivienda según SMMLV", algunas unidades aparecen dentro de rangos de precio asociados a VIS; sin embargo, **el proyecto es en su totalidad NO VIS.** Los valores registrados obedecen exclusivamente a estrategias comerciales y segmentación de mercado, y no implican clasificación bajo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ante la Alcaldía de Bogotá.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	SI

Totales	132	$ 78.241.558	6.643,84 m²	$ 25.133.184			32,07%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
105	Torre 3 - Apt 912	443.510	38,17	133.053	61.928.950	11.619	30,00%	NO VIP/VIS
106	Torre 3 - Apt 913	439.510	38,17	132.510	62.368.460	11.515	30,15%	NO VIP/VIS
107	Torre 3 - Apt 1001	716.930	58,55	215.079	63.085.390	12.245	30,00%	NO VIP/VIS
108	Torre 3 - Apt 1002	353.604	28,53	106.081	63.438.994	12.394	30,00%	VIS REN.URB
109	Torre 3 - Apt 1003	710.171	58,55	214.200	64.149.165	12.129	30,16%	NO VIP/VIS
110	Torre 3 - Apt 1004	326.883	28,53	98.065	64.476.048	11.458	30,00%	VIS REN.URB
111	Torre 3 - Apt 1005	450.890	38,99	135.267	64.926.938	11.564	30,00%	NO VIP/VIS
112	Torre 3 - Apt 1006	469.780	38,99	140.934	65.396.718	12.049	30,00%	NO VIP/VIS
113	Torre 3 - Apt 1007	915.626	74,40	274.688	66.312.344	12.307	30,00%	NO VIP/VIS
114	Torre 3 - Apt 1008	924.287	74,40	277.286	67.236.631	12.423	30,00%	NO VIP/VIS
115	Torre 3 - Apt 1009	349.883	29,66	104.965	67.586.514	11.796	30,00%	VIS REN.URB
116	Torre 3 - Apt 1010	894.100	74,40	268.230	68.480.614	12.017	30,00%	NO VIP/VIS
117	Torre 3 - Apt 1011	894.100	74,40	268.320	69.374.714	12.017	30,01%	NO VIP/VIS
118	Torre 3 - Apt 1012	445.510	38,17	133.653	69.820.224	11.672	30,00%	NO VIP/VIS
119	Torre 3 - Apt 1013	445.510	38,17	133.653	70.265.734	11.672	30,00%	NO VIP/VIS
120	Torre 3 - Apt 1101	755.295	58,55	238.231	71.021.029	12.900	31,54%	NO VIP/VIS
121	Torre 3 - Apt 1102	328.128	28,53	98.438	71.349.157	11.501	30,00%	VIS REN.URB
122	Torre 3 - Apt 1103	713.671	58,55	214.101	72.062.828	12.189	30,00%	NO VIP/VIS
123	Torre 3 - Apt 1104	336.535	28,53	100.961	72.399.363	11.796	30,00%	VIS REN.URB
124	Torre 3 - Apt 1105	469.074	38,99	140.722	72.868.437	12.031	30,00%	NO VIP/VIS
125	Torre 3 - Apt 1106	460.707	38,99	299.779	73.329.144	11.816	65,07%	NO VIP/VIS
126	Torre 3 - Apt 1107	923.087	74,40	276.926	74.252.231	12.407	30,00%	NO VIP/VIS
127	Torre 3 - Apt 1108	923.087	74,40	276.926	75.175.318	12.407	30,00%	NO VIP/VIS
128	Torre 3 - Apt 1109	348.364	29,66	105.565	75.523.682	11.745	30,30%	VIS REN.URB
129	Torre 3 - Apt 1110	898.300	74,40	269.490	76.421.982	12.074	30,00%	NO VIP/VIS
130	Torre 3 - Apt 1111	907.006	74,40	272.102	77.328.988	12.191	30,00%	NO VIP/VIS

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-2WWNJPDF2Y0Z-90SF7DREO_ORPZ3415W7RCIYIBC9_A

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración 2025-dic-12	2. Solicitante: INVERSIONES INMOBILIARIAS ZENTO S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda ZENTO APARTAMENTOS - ETAPA 2			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	924.267	74,40	12.900	456,96	$ 50.000	2029	$ 2.022.674
Valor mínimo	290.128	28,53	9.472	143,44			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 3		VIS REN.URB 27		NO VIP/VIS 102
9. Observación:	En el ítem "18. Tipo de Vivienda según SMMLV", algunas unidades aparecen dentro de rangos de precio asociados a VIS; sin embargo, **el proyecto es en su totalidad NO VIS.** Los valores registrados obedecen exclusivamente a estrategias comerciales y segmentación de mercado, y no implican clasificación bajo el régimen de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS RU) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ante la Alcaldía de Bogotá.					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI

Totales	132	$ 78.241.558	6.643,84 m²	$ 25.133.184			32,07%	
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
131	Torre 3 - Apt 1112	465.060	38,17	139.518	77.794.048	12.184	30,00%	NO VIP/VIS
132	Torre 3 - Apt 1113	447.510	38,17	134.253	78.241.558	11.724	30,00%	NO VIP/VIS
133								

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-D9CQTIYPQHZIG-YL7BSGRN3W0CPLP_NMSZWTNN29OBA

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ZENTO ETAPA 2
ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 132
DIRECCIÓN: Cra. 53 #100-25
CONSTRUCTORA: Inversiones Inmobiliarias Zento S.A.S
FECHA (dd-mm-aa): 1/02/2026

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: N/A

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? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

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 ☐ SI ☑ NO
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

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

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☐ SI ☑ NO

Seleccione de que tipos:

- ° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. ☐
- ° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto ☐
- ° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) ☐
- ° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo ☐
- ° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L |Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L. ☐
- ° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos ☐
- ° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales ☐
- ° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. ☐
- ° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros. ☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

Torres : Cimentacion 100% pilotes de diámetro 0.60 o 0.70 y longitud de 45 o 46 m respectivamente. Placa de piso 1 tipo aerea. Vigas de amarre 0.90m de alto (Según diseño estructural)
Plataforma: 100% pilotes de diametro 0.50 m y longitud de 26m, 30m, 32m y 35m respectivamente. Placa de contrapiso de 10 cm. Vigas de amarre de 0.60 m de altura.(Según diseño estructural)

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Torres: Pilotes de diámetro 0.60 o 0.70 y longitud de 45 o 46 m respectivamente(Según diseño estructural)
Plataforma: 100% pilotes de diametro 0.50 m y longitud de 26m, 30m, 32m y 35m respectivamente. (Según diseño estructural)

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-D9CQTIYPQHZIG-YL7BSGRN3W0CPLP_NMSZWTNN29OBA

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Torres : Sistema estructural muros en concreto DMO, (Según diseño estructural)
Plataforma: Sistema de pórticos de concreto de reforzado DMO(Según diseño estructural)

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:
Ladrillo Tolete fino liviano tierra, localizado en fachadas completas de torres y edificio comunal (Según diseño estructural)

2.10.2. BLOQUE ☐ SI ☑ NO Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☑ SI ☐ NO Tipo de división y localización:
Drywall y superboard, en ductos

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:

Graniplast, localizado en paños de fachada

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): Ventaneria bariente con perfileria en aluminio
Espesor del vidrio: Laminado 7mm/4mm+PVB 0.76mm+3mm en ventanas vista exteriores // Monolitico 4mm en ventaneria vista interior (Según diseño estructural)

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo tolete fino liviano color tierra, paños en graniplast color cocoa, aleros tipo marcos en concreto y paños en celosia metalica tipo madera. (Según diseño estructural)

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
Pisos en Ceramica tonos calidos(Según diseño estructural)

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
Cubiertas no transitables en placa de concreto impermeabilizado (Según diseño estructural)
Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta útil: 0%

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
Escaleras de evacuacion en concretro a la vista(Según diseño estructural)

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
NA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

El proyecto contempla la construcción de un tanque de reserva de agua potable, con una capacidad de 489m3. dividido internamente en 2, ubicado a nivel del sótano del edificio
La estructura de los tanques y el cuarto de bombas se ejecutará en concreto reforzado, Cumpliendo con las exigencias de seguridad, durabilidad e impermeabilidad.

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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-D9CQTIYPQHZIG-YL7BSGRN3W0CPLP_NMSZWTNN29OBA

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	8 pax 1o 2 por torre según corresponda (Según diseño estructural)
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☑ NO	NA
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☑ NO	NA
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	NA
3.5. SALÓN COMUNAL	☐ SI	☑ NO	NA
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☑ NO	NA
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	NA
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	NA
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	NA
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☐ SI	☑ NO	NA
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☑ NO	NA
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☑ NO	:00 kva - para el equipo contra incendio y como suplencia de servicios comunes (Según diseño estructural
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	2 subestaciones, cada una de 800 kva(Según diseño estructural)

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: Closets y muebles de linos en Melamina

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar: Puertas con marco, sin cabezal en melamina (Según diseño estructural)

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Puerta con marco y cabezal en melamina (Según diseño estructural)

	Materiales a utilizar :
4.5. ACABADOS PISOS	
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso en madera laminada
4.5.2. HALL'S	Piso en madera laminada
4.5.3. HABITACIONES	Piso en madera laminada
4.5.4. COCINAS	Pisos en ceramica
4.5.5. PATIOS	NA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
Ladrillo tolete fino liviano color tierra, paños en graniplast color cocoa, aleros tipo marcos en concreto y paños en celosia metalica tipo madera.

	Materiales a utilizar:
4.7. ACABADOS MUROS	
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Muros en concreto con pañete, estuco y pintura (Según diseño estructural)
4.7.2. HABITACIONES	Muros en concreto con pañete, estuco y pintura (Según diseño estructural)
4.7.3. COCINAS	Muros en concreto con pañete, estuco y pintura (Según diseño estructural)
4.7.4. PATIOS	NA

4.8. COCINAS

			Características:
4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	NA
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa a gas de 4 p en vidrio negro Ref. SQ 6762 AE y a gas de 2 p en vidrio negro Ref. SQ6730 Challenger o similar
4.8.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Mueble superior e inferior en melamina
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesones en quarztone
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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-D9CQTIYPQHZIG-YL7BSGRN3W0CPLP_NMSZWTNN29OBA

4.9. BAÑOS			Características:
4.9.1. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	En melamina
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Ceramica 30x60 (Según diseño estructural)
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Ceramica 30x61 (Según diseño estructural)
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☑ SI	☐ NO	vidrio templado o similar
4.9.5. ESPEJO	☑ SI	☐ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: Sanitario alongado smart, 4.8lpf, 500gr descarga
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Griferia monocontrol greta media, 5.7l/m maximo a 60psi
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Ducha monocontrol greta60 psi 5.7l/m
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: Ducha monocontrol greta 80psi 7.3l/m

4.10. ILUMINACION			Características:				
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑ SI	☐ NO	Cumplimiento de RETILAP				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☑ SI	☐ NO	Cumplimiento de RETILAP				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Cumplimiento de RETILAP				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Cumplimiento de RETILAP				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☑ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☑ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ 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

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	Si cuenta con iluminacion natural por la ventana
4.11.2. ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	Si cuenta con iluminacion natural por la ventana
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	Si cuenta con iluminacion natural por la ventana

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

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

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

Firma representante legal o persona natural

REFERENCIA: 11001-1-25-0423

RESOLUCIÓN: RES 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado ZENTO, localizado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

LA CURADORA URBANA Nº 1 (P) de BOGOTA D.C.
ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 812 de 2003, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 480 de 2025 y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad OPTIMATE S.A.S con NIT. 901819187-3 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Lote Calle 100 representada legalmente por CLAUDIA MORENO GOMEZ identificada con cédula de ciudadanía No.51664740 solicitó mediante radicado No. 11001-1-25-0423 del 25 de abril de 2025, licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total para y cerramiento para el proyecto "*ZENTO*", para el predio ubicado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) con folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-186383 y CHIP AAA0126ESBS.

Que los solicitantes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el artículo 14 del Decreto Nacional 1783 de 2021 dispone: "***ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5*** *Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria (…)*" por lo tanto se aportó a la solicitud de licencia, certificación de fideicomitente expedida por DAVIVIENDA S.A. con fecha del 25 de abril de 2025, en la que la sociedad OPTIMATE S.A.S con NIT. 901819187-3 actúa en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Lote Calle 100.

Que el predio objeto de la presente solicitud, se encuentran localizados en la Unidad de Planeamiento Local No. 26 Niza reglamentada por el Decreto Distrital 557 de 2023, en Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbano y de Tratamiento de Consolidación conforme la cartografía adoptada con el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT).

Que de conformidad con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021, *"Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad,* ***el número máximo de pisos será dos veces el permitido*** *en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33".*

Que el proyecto plantea la configuración de una manzana única cumpliendo con el literal d del artículo 261 del decreto 555 de 2021 y el parágrafo 6 del artículo 155 del mismo Decreto.

Que el predio sobre el cual se proyecta la Urbanización "*ZENTO*", se encuentra incorporado en la manzana Catastral No. 0091252201 con el número de lote 1.

Que según lo señalado en el artículo 267 del Decreto 555 de 2021 ***"Trámite para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad mediante la entrega de zonas de cesión en sitio.*** *Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, de acuerdo con las normas definidas para cada uno de los tratamientos, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan"*

Que con la solicitud de licencia se aportó el plano urbanístico que dio origen a la manzana de la cual hace parte el predio objeto de solicitud: 1) Plano aprobado No. S311/1 de la Urbanización "*CENTRO ADMINISTRATIVO IBM*".

Que, para efectos de darle aplicación a las normas del tratamiento urbanístico de consolidación y obtener el doble de la altura a los predios objeto de solicitud, el proyecto urbanístico propone la implantación de una vía local peatonal tipo L-9 con área de 1525,13 m2 y un área de cesión de 624.67 m2 a efectos de conformar la manzana sobre la cual se podrán aplicar las disposiciones del tratamiento de consolidación, siguiendo los lineamientos de la Circular No. 041 del 06 de octubre de 2023 de la Secretaría Distrital de Planeación y dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 302 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que el proyecto prevé las cesiones del control ambiental sobre la AC 100 en un total de 544,89 m2, de las cuales 244.72 m2 son válidos como cargas de espacio público.

Que el predio en el cual se adelantará la Urbanización denominada "*ZENTO*", se encuentra localizado en zona de riesgo BAJO por movimientos en masa, y NO se encuentra en zona de riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. CU-2.2.10 y CG-3.3.1 que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT.

REFERENCIA: 11001-1-25-0423

RESOLUCIÓN: RES 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado ZENTO, localizado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

Que el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019: *"Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad"* asignó a la manzana en la que se ubica el predio el Estrato cinco (5).

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

Que el interesado plantea un índice de construcción efectivo de 3.00 para el cual el porcentaje de obligación en suelo exigido corresponde al 5% del área reurbanizable.

CONSOLIDACION	
IC Efectivo (ICe)	Calculo de obligación total
	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%

Que el proyecto debe cumplir con cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario teniendo en cuenta que el índice efectivo propuesto es mayor a 2 y que serán exigibles únicamente cuando se supere el índice base de 1.3.

Que el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Para los proyectos que se desarrollen aplicando las normas del tratamiento urbanístico de consolidación, los porcentajes exigibles por la norma son los siguientes:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (Ice)	Obligación VIP/VJS
ICe ≤ 3	N/A

Que en virtud de lo anterior los titulares de la licencia deben cumplir con la obligación del porcentaje de vivienda VIP o VIS por tener un índice efectivo menor o igual a 3.

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado ZENTO, localizado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

Que el proyecto constructivo objeto de aprobación consiste en la Etapa 1 de la agrupación de vivienda denominada "*ZENTO*" el cual consta de cuatro edificaciones adosadas desarrollada en tres (3) torres en diez (10) pisos habitables y un (1) piso multifuncional, un bloque de seis (6) pisos, para doscientas sesenta (260) unidades de vivienda colectiva, doscientas dieciséis (216) unidades de vivienda (no vis) y dos (2) unidades de vivienda productiva, con doscientos quince (215) unidades de estacionamientos, de los cuales siete (7) unidades de parqueo para personas con movilidad reducida, ochenta y cinco (85) cupos de cero emisiones, cuatrocientos setenta y ocho (478) unidades de micro movilidad.

Que, una vez revisado el referido proyecto, cumple con el Decreto 555 de 2021, Decreto Distrital 466 de 2024 y la NSR-10.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente el 2 de mayo de 2025 fotografías de la valla con la información del número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo persona alguna se hubiera constituido en parte dentro del trámite.

Que igualmente en cumplimiento de lo dispuesto en el Articulo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, este Despacho comunicó el inicio del trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, mediante oficios enviados el 12 de junio de 2025.

Que teniendo en cuenta que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo y previa verificación de los certificados de libertad y tradición de los predios, se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación por participación de plusvalía, conforme lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto 019 de 2012, no es exigible el pago de este tributo para la expedición del presente Acto Administrativo.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho ante la Secretaria Distrital de Planeación, para la asignación de la numeración que corresponde al plano que contiene la Urbanización "*ZENTO*", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho plano el No.

REFERENCIA: 11001-1-25-0423

RESOLUCIÓN: RES 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado ZENTO, localizado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

CU1S311/4-02.

Que el solicitante presentó autodeclaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto *"ZENTO"*, formulario No.25320004514 del 17 de octubre de 2025, por la suma de mil ochocientos cincuenta y seis millones cuatrocientos noventa y ocho mil pesos m/cte. ($1.856.498.000)

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el tratamiento urbanístico de consolidacion, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y el Decreto Distrital 466 de 2025, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 (P) de Bogotá D.C., NATALIA BONILLA CORRALES,

R E S U E L V E:

ARTICULO 1. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Aprobar el Proyecto Urbanístico denominado *"ZENTO"* Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado *"ZENTO"* y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento a la sociedad OPTIMATE S.A.S con NIT. 901819187-3 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Calle 100 No.31120983 representada legalmente por CLAUDIA MORENO GOMEZ identificada con cédula de ciudadanía No.51664740 para el predio ubicado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) con folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-186383 y CHIP AAA0126ESBS, de la localidad de Suba.

ARTÍCULO 2. Adoptar como Plano que contienen la Urbanización *"ZENTO"*, el identificado con el No. **CU1S311/4-02** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. F-92 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 3. TERMINO DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS. Teniendo en cuenta que mediante el presente acto administrativo se concede licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1

del Decreto Nacional 1077 de 2015 el término de vigencia de las Licencias que se otorgan con la presente Resolución, será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria

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 y constructor responsable.

ARTICULO 4. DEL TITULAR DE LAS LICENCIAS, URBANIZADOR RESPONSABLE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

4.1 Establecer como titulares de las Licencias de Urbanización en la modalidad de reurbanización y de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento a la OPTIMATE S.A.S con NIT. 901819187-3 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Calle 100 No.31120983 representada legalmente por CLAUDIA MORENO GOMEZ identificada con cédula de ciudadanía No.51664740.

4.2 Establecer como urbanizador responsable de la ejecución de las obras de a reurbanización del desarrollo denominado "*ZENTO*" al Arquitecto DIEGO ALEJANDRO ROBLES FONSECA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.980.779, portador de la Tarjeta Profesional No. A25202100580, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

4.3 Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de la licencia de construcción del proyecto "*ZENTO*" al Arquitecto DIEGO ALEJANDRO ROBLES FONSECA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.980.779, portador de la Tarjeta Profesional No. A25202100580, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 5. La ejecución de las obras de la Urbanización del proyecto "*ZENTO*", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 3 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

• Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

• Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

- Obtener la aprobación del diseño del parque por parte del IDRD de acuerdo con lo señalado en las resoluciones 1025 y 1026 de 2021.

- Antes del inicio de las obras correspondientes a la Urbanización "*ZENTO*", el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 6. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: "*ZENTO*"
- Dirección: KR 53 100 25
- Área Bruta: 17.387,70 M2
- Matricula Inmobiliaria: 50N186383

ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

Área Bruta Lote para cálculo de obligaciones urbanísticas: 17.387,70 M2

7.1. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

• Área Neta urbanizable:	17.387,70 M2
• Control ambiental globo 1	367,07 M2
• Control ambiental globo 2	177,82 M2
• Cesión Vía peatonal Local L9	1.525,13 M2
• Plazoleta	624,67 M2
TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO EN SITIO:	2.694,69 M2
• Área Útil lote único:	4.693,01 M2

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenida en el plano No. **CU1S311/4-02** que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 8. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para la Urbanización "*ZENTO*", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y aquellas que lo complementan, así:

8.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

8.1.1. Zonificación Urbanistica.

Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos, con asignación de Tratamiento de Consolidación el Proyecto genera espacio público (vía peatonal) para conformar una manzana completa.

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

- Según el Mapa No. CU-2.2.10 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., los predios NO se encuentran en zona de amenaza por inundación.
- Según el Mapa No. CG-3.3.1 de Amenaza por Movimientos en Masa que hace parte del POT, los predios se encuentran en zona de amenaza BAJA por remoción en masa.
- Según el Mapa No. CG-3.1 de Suelos de Protección que hace parte del POT, los predios NO se encuentran en suelos de protección por Riesgo (Amenaza alta no urbanizable y riesgo alto no mitigable).

8.1.3. Estrato socio-económico provisional.

El Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. asigno a los predios el Estrato cinco (5).

8.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

8.2.1. Localización de las zonas de cesión para las reservas viales, vía local, controles ambientales y vía de acceso al proyecto.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para la conformación de las reservas viales de la malla vial arterial colindante al desarrollo "*ZENTO*", las áreas de control ambiental, la vía local propuesta y la vía de acceso al proyecto se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas en Plano No. **CU1S311/4-02** y una vez ejecutado el proyecto, serán entregadas al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable y formarán

parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

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

El artículo 317 del Decreto Distrital 555 de 2021, determina: "***Artículo 317.Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.*** *Para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana sin plan parcial se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público. (…)"*

1. Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3.
2. La fórmula para calcular el área a ceder en suelo es: **CS = AT * Fs,** donde:
   CS = Área a ceder en m2 de suelo.
   AT = Área de terreno en m2 de suelo.
   Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo
   (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

CONSOLIDACION	
IC Efectivo (ICe)	**Calculo de obligación total**
	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%

Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público:

Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs). El cumplimiento de la cesión se determinará aplicando la siguiente formula:

CSs = (AT * FCep)

Dónde:
CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo.
AT: Área de terreno en m2 de suelo.
FCep: Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	**Forma de cumplimiento**
	Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1.3	N/A
1.3< ICe ≤2	N/A
2< ICe ≤3	5%

Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario

Corresponde a la construcción de redes secundarias locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

- Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación y renovación urbana sin plan parcial, que superen el índice básico de 1.3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula:

OSP: CS * Vref * 0,064

Dónde:
OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado
CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

- Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tornará el mayor valor de referencia.

- Esta obligación no aplica para predios con áreas iguales o inferiores a 300 m2 de área de terreno que alcancen un índice de construcción efectivo inferior a dos (2).
- En los casos previstos, la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB facilitará, por iniciativa propia o por solicitud de los urbanizadores y/o constructores de los proyectos, que estos se asocien para que de manera coordinada y conjunta construyan las redes e infraestructuras, y de esta manera se distribuya el costo de estas cargas entre los diferentes proyectos. La EAAB aprobará los planos y diseños de un solo proyecto de construcción de redes e infraestructura y suscribirá una sola acta de compromisos para las diferentes actuaciones urbanísticas que se enmarquen en la asociación.

El artículo 11 del Decreto 520 de 2022 establece el **pago de cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.**

El pago de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario de que tratan los artículos 320 y 321 del Decreto Distrital 555 del 2021 se deben realizar a través del mecanismo denominado *"Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT' Decreto Distrital 555/2021"* prevista en el Decreto distrital 520 de 2022, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia urbanística, sin perjuicio de la vigencia del recibo de pago.

Para tal fin, una vez se realice la liquidación de la obligación urbanística de que trata el artículo 8 del Decreto 520 de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación remitirá copia de la misma a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB, así como de los reportes de pagos legalizados, para que esta última verifique el recaudo de los pagos efectuados y legalizados

Una vez realizado el pago correspondiente, el comprobante del mismo será requisito para que el titular de la licencia urbanística pueda iniciar ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB el trámite de revisión de los diseños de redes de servicios públicos aprobados en la licencia urbanística.

En caso de que, pasados veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la liquidación no se haya efectuado el pago correspondiente, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá- EAAB informará al curador urbano para que reconozca la pérdida de fuerza ejecutoria de la licencia urbanística, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011. Declarada la pérdida de fuerza ejecutoria de la licencia urbanística por parte del curador urbano, éste deberá comunicarle a la

Secretaría Distrital de Planeación y a la autoridad de control urbano para lo de su competencia.

8.2.3 Criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro.

- Debe cumplir con las especificaciones establecidas en el artículo 122, sección 1, subcapítulo 1, capítulo 4 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (Ice)	Obligación VIP/VJS
ICe ≤ 3	N/A

En virtud de lo anterior el proyecto NO tiene obligación de provisión de vivienda de interés social o prioritaria ya que el proyecto propone llegar a un índice efectivo máximo de 3.

8.2.5. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial colindantes con la Urbanización aprobada y la vía peatonal corresponden a las señaladas en el Plano Urbanistico del desarrollo ZENTO, distinguido con el No. **CU1S311/4-02,** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

8.3 NORMAS URBANÍSTICAS.

8.3.1 Usos.

El artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021 describe los usos permitidos en suelo urbano y suelo de expansión urbana de Bogotá de la siguiente manera:

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

REFERENCIA: 11001-1-25-0423

RESOLUCIÓN: RES 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado ZENTO, localizado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

Cuadro de Usos de los suelos permitidos por área de actividad

USO		AREA DE ACTIVIDAD / PROXIMIDAD	Convenciones.
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P 25 MA1 MA8	**P:** Uso Principal. **C:** Uso Complementario. **R:** Uso Restringido. **1, 2,3,4...:** Condiciones. **MU:** Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes, establecidos en el artículo 248 del Decreto 555 de 2021. **MA:** Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes, establecidos en los artículos 245 y 246 del Decreto 555 de 2021. **BIA:** Bajo Impacto Ambiental. **AIA:** Alto Impacto Ambiental. *Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8	

EXIGENCIA DE UN ÁREA MÍNIMA HABITABLE PARA LAS TIPOLOGÍAS CLÁSICAS DE VIVIENDA - UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Para las tipologías clásicas de vivienda -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar- que incluyen las categorías VIS y VIP, **el Plan de Ordenamiento Territorial establece un estándar de metros cuadrados por habitación (18m2), una configuración y espacios mínimos y un área mínima habitable, que corresponde a la requerida para dos cuartos de habitación**, así:

Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva:

Conforme lo determina el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 aclarado por la circular 007 de Febrero de 2022,

Para garantizar la generación de viviendas con calidad arquitectónica y espacial para el cuidado de sus habitantes, el área mínima habitable será la siguiente:

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA HABITABLE	CONFIGURACIÓN Y ESPACIOS MÍNIMOS	ESTÁNDAR DE METRO CUADRADO POR HABITACIÓN
Vivienda VIP y VIS Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS	36 metros cuadrados (m2	Cocina, baño. dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la VIP actividad fisica	18 Metros cuadrados

Nota: En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

Nota: Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en este artículo, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que esta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

De lo anterior, se concluye lo siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable
Vivienda VIP y VIS - Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS-VIP	36 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS resultado de la obligación urbanística en todos los tratamientos urbanísticos.	42 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS para acceder al incentivo de descuento de	42 metros cuadrados

cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.	(m2)

Nota: Para la VIP y VIS, unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP, el área mínima habitable se obtiene a partir de la aplicación del estándar de metros cuadrados por habitación al número de cuartos de habitación, sin que pueda ser menor al área mínima habitable por tipo de vivienda, que corresponden a 36 metros cuadrados (m2).

Nota: En relación con la VIS y VIP que se construya en cumplimiento de la obligación urbanística que sobre el particular contempla el Plan de Ordenamiento Territorial y aquella que se construya en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para acceder al incentive de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad, el área mínima habitable es de 42 m2.

De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384, cuando se desarrolle un numero de cuartos de habitación distinto al definido en la casilla de "Configuración y espacios mínimos", el área mínima de la vivienda debe ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados por habitación, por lo cual debe inferirse que se permite plantear viviendas con un solo cuarto de habitación, siempre y cuando se respete el área mínima habitable por tipo de vivienda. En la siguiente tabla se ejemplifica la manera de determinar el área mínima habitable:

VIP y VIS, unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VTP	
Numero dc cuartos de habitación	**Área mínima Habitable (m2)**
1	**36**
2	**36**
3	**54**
4	**72**

VIS -VIP en cumplimiento de la obligación urbanística y para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en tratamiento de desarrollo	
Numero de cuartos de habitación	**Área mínima Habitable (m2)**
1	**42**
2	**42**
3	**54**
4	**72**

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3del artículo 1 de la ley 1114 de 2006 se exige a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dichas población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Por último es de aclarar que si bien las viviendas colectiva y habitacional con servicios son tipologías especiales en las que la relación entre los espacios privados y de uso común presenta particularidades propias de las nuevas dinámicas habitacionales que en razón a su especificidad siguen una reglamentación particular que permite garantizar el derecho a la vivienda digna en su componente de habitabilidad en la integralidad del espacio privado. La excepción de las tipologías de vivienda colectiva y con servicios en la regulación del artículo 384 no significa que la vivienda colectiva y con servicios quede exenta de requisitos mínimos de espacio pues aunque no le sean expresamente aplicables los tipos de espacios requeridos para la configuración arquitectónica de las tipologías de vivienda VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIP-VIS si se encuentra sujeta al estándar de metros cuadrados por habitación que para una interpretación coherente y sistemática del Plan de Ordenamiento Territorial resulta exigible en cualquier tipología de vivienda.

REQUISITOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA VIVIENDA COLECTIVA Y LAS SOLUCIONES HABITACIONALES CON SERVICIOS

Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios. El área mínima habitable será la siguiente:

	Área mínima habitable	**Configuración de los espacios mínimos**	**Estándar de metros cuadrados por habitación**
Vivienda colectiva	18 metros cuadrados en el uso (m2)	Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un	18 metros cuadrados (m2)

		espacio de habitación, independiente o integrado.	
Soluciones habitacionales con servicios		Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	

Nota: Todas las unidades de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, además de los espacios que conforman su equipamiento comunal privado, deberán cumplir integralmente con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en la Ley 361 de 1997 y los artículos 2.2.3.4.2.2 modificado por el Decreto 1801 de 2015, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y las demás normas técnicas de accesibilidad universal vigentes.

Nota: Se entiende por área mínima habitable aquella que corresponde al *área construida* para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de acopio.

Nota: En todo caso, la sumatoria de la configuración de los espacios mínimos a los que hace referencia este artículo junto con la habitación, corresponderán como mínimo a 18 m2.

Requisitos para las edificaciones con soluciones habitacionales con servicios del adulto mayor y medicalizadas. La edificación de las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas que desarrolle espacios asociados a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos para las edificaciones y aplicables al proyecto contenidos en el anexo técnico "*Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud*" de la Resolución 3100 de 2019, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En especial, deberá cumplir, en lo aplicable a edificaciones, con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección denominada "*estándares y criterios aplicables a todos los servicios*", concretamente, con los estándares de infraestructura para "*edificaciones de uso mixto*" y los de "*edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto*" de dicha sección.

Dicha disposición será aplicable salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social o la entidad Distrital competente determine una reglamentación especifica de estándares y criterios de salud para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

De acuerdo con el artículo 233, numeral 4 del Decreto 555 de 2021, señala: "***Artículo 233. Usos permitidos en Bogotá.*** *Los usos que se mencionan a continuación se permiten en el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Capital(...)*

4.*Usos comerciales y de servicios. Es la destinación asignada al suelo para el conjunto de actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de bienes y servicios. Según el área construida en el uso se tipifican, así:*

Comercial y de servicios Tipo 1*. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m2.*

Comercial y de servicios Tipo 2*. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m2 y 4.000 m2.*

Comercial y de servicios Tipo 3*. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m2"*

Comercios y servicios básicos. Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (⅓) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad.

- **Servicios de hospedaje:** Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo. No incluye vivienda turística.
- **Servicios de Oficinas:** Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.
- **Servicios logísticos:** Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercan-

cia. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que se adelanten procesos de pre transformación.

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

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

USO		ÁREA CONSTRUIDA EN EL USO M2 POR PREDIO					
		PROXIMIDAD					
		TIPO 1 MENOR A 4000		TIPO 2 ENTRE 500 Y 4000		TIPO 3 MAYOR A 4000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS	C 3, 15, 20					
		BIA	AIA				
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				

USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		PROXIMIDAD		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS Y	C 7, 20	C 7, 20	C 7, 20

	SERVICIOS DE HOSPEDAJES			MU3		MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		PROXIMIDAD					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R 12, 20,22, 24					
		BIA	AIA				
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				

El numeral 2 del artículo 233, del Decreto 555 de 2021, señala:

"(...) Los usos dotacionales albergan los equipamientos del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales. Los equipamientos se tipifican según su área construida, así:

***Equipamientos Tipo 1**. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m de área construida.*
***Equipamientos Tipo 2**. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m2.*
***Equipamientos Tipo 3.** Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000."*

Adicionalmente, el artículo 172, parágrafo 3 del Decreto 555 de 2021, establece: ***"Artículo 172.Tipos de equipamientos según su área construida.*** *Los equipamientos se clasifican según su área construida, en:*

Parágrafo 3*. Los equipamientos de educación superior, trabajo y desarrollo humano, ciencia y tecnología que presenten servicios a un número de personas inferior a mil (1.000) alumnos se consideran de Tipo 1, sin importar su área construida."*

USO	ÁREA DE ACTIVIDAD	
	PROXIMIDAD	
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones.
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2,3,4...: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes, establecidos en el artículo 248 del Decreto 555 de 2021.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes, establecidos en los artículos 245 y 246 del Decreto 555 de 2021.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad

CONDICIONES:

1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el Decreto 555 de 2021. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
3	Hasta 100 m2 se permite sin restricción. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, yen Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o 'Plan Vecinos".
7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el Decreto 555 de 2021.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas

	anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Arcas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como "Sectores de uso residencial neto".
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
24	No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial Existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

ARTICULO 248 ACCIONES DE MITIGACION IMPACTO AMBIENTAL (MA)

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldia local y autoridad ambiental.
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores

			las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. **NOTA**: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	urbanos. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental

	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	• Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACION DE IMPACTOS URBANISTICOS (MU)

No	ACCION DE MITIGACION	CONDICIONES TECNICAS
MU2	**Andenes.**	**CONDICION FISICA**
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria,

	Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	**según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	**Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al	CONDICION FISICA
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria,

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

8.4 Normas Volumétricas.

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

EDIFICABILIDAD:

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 10 PISOS

Si bien la altura que determina el mapa CU – 5.4.27 UPL suba son cinco pisos el

parágrafo 2 del Artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece: "***Artículo 310.Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación.*** *Aplican las siguientes normas:*

Parágrafo 2. *Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas N.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33, sin superar la altura de doce (12) pisos."*

En el tratamiento de Consolidación los índices de ocupación y construcción son los resultantes de la correcta aplicación y cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, habitabilidad y obligaciones urbanísticas.

- La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.
- La atura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- Toda placa cuenta como piso con excepción de la(s) placa(s) de sótano, semisótano y cubierta.
- Las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.
- Dentro de la altura de la edificación, en número de pisos, no se contabilizarán ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta. Cualquier otro elemento de remate no señalado aquí será contabilizado como piso y dentro de la altura máxima permitida.

TIPOLOGÍA: CONTINUA

AISLAMIENTO POSTERIOR

- El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
- La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.

- Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
- En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.
- Cuando por efecto de englobes prediales, se puedan suprimir los aislamientos posteriores, se debe generar patio(s) que garantice(n) la conformación del patio común de la manzana.

La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento Posterior	
Altura máxima de las edificaciones	**Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros**
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:

- La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.
- Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

VOLADIZO:

Se permitirá únicamente sobre vías públicas, antejardines y cesiones y se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDIN		PREDIOS SIN ANTEJARDIN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	**Dimensión en metros**	**Dimensión en metros**
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales	No se permite	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

ANTEJARDIN: 5.00 mts

Empate de antejardines

- En el tratamiento de Consolidación no aplican las condiciones de empates de antejardines.

Cerramientos contra predios colindantes

- Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

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

- En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mts.).
- En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas

en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mts.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.

- Otros tipos de cerramientos que por razones de seguridad y del uso mismo asociados a usos dotacionales sean requeridos, podrán ser autorizados mediante concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

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

- Se permite en las áreas de cubierta el aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes libres y recreativas, cumpliendo con las normas de evacuación de la NSR-10 o la norma que lo modifique o sustituya.

- Se permite el hall de cubierta entendido como un espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor, cuya área construida sumada no podrán exceder del equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta.

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

- Hall de cubierta: Área cubierta que corresponde al punto fijo sobre la cubierta. En este hall se permite un área adicional, que no exceda en más de dos veces el área de ascensores y escaleras, en la cual se puede incluir baños para personas en condición de discapacidad, u otras áreas contabilizables como equipamiento comunal privado.

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

- Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:
- En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio;

en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.

- Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.
- La rampa peatonal y para personas con movilidad reducida deberán cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- Las demás normas para accesibilidad de personas en condición de movilidad reducida son las establecidas en el parágrafo del Artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Único de Vivienda 1077 de 2015:
  NTC 4140: *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Caracteristicas Generales"*.
  NTC 4143: *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas"*.
  NTC 4145: *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras"*.
  NTC 4201: *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas"*.
  NTC 4349: *"Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores"*.

- Las rampas deberán cumplir las dimensiones y caracteristicas establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 4143 *"Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas"* y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.
- Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 *"Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras"* y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.

RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

- Cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con anchos menores a 30 metros, la altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos puntos cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el

espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.

- Los proyectos con más de un frente de fachada sobre espacio público deberán mantener esta condición de manera diferenciada en cada plano de fachada según la dimensión del espacio público colindante que corresponda.

- Cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con anchos menores a 30 metros, se podrá retroceder desde el nivel de terreno y se podrán disponer franjas de áreas privadas afectas al uso público con el fin de alcanzar un ancho igual o superior a 30 metros. Esta disposición sólo aplica para englobes de manzana o englobes de la totalidad del costado de la manzana siempre y cuando no se generen culatas. El resto de englobes debe dar cumplimiento a lo estipulado en las disposiciones sobre Dimensionamiento y empates de antejardines.

- Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.

ESTACIONAMIENTOS:

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	**% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos**	**% área adicional destinada para estacionamientos sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos**
Proximidad generadora de soportes Urbanos	Exigencia de mínima para los usos dotacionales, comerciales y de	Hasta el 15%	Hasta el 10%

	servicios que superen 4000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5%		

Nota. Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

Nota. En proyectos VIS y VIP sometidos al régimen de propiedad horizontal, los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos asociados a estos usos no podrá ser objeto de asignación al uso exclusivo de los propietarios de bienes inmuebles privados.

Nota. Aquellos equipamientos que no puedan cumplir con el mínimo exigido podrán suplir su demanda a través de otros estacionamientos fuera de vía que se encuentren en el sector a no más de 500 metros a la redonda, cuenten con licencia urbanística y no hayan sido utilizados para suplir la obligación de otro proyecto. Lo anterior debe quedar relacionado en la licencia urbanística del proyecto al cual es exigible el área mínima para estacionamientos e informar a la Secretaría Distrital de Movilidad el cumplimiento de esta condición. La localización de los cupos de estacionamiento para personas con discapacidad, solo se permite en el mismo predio, así como, los cupos de bicicletas y otros vehículos de micromovilidad.

Nota. Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

Nota. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del

cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.

Nota. La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

Nota. Aquellos equipamientos que no puedan cumplir con el mínimo exigido podrán suplir su demanda a través de otros estacionamientos fuera de vía que se encuentren en el sector a no más de 500 metros a la redonda, cuenten con licencia urbanística y no hayan sido utilizados para suplir la obligación de otro proyecto. Lo anterior debe quedar relacionado en la licencia urbanística del proyecto al cual es exigible el área mínima para estacionamientos e informar a la Secretaría Distrital de Movilidad el cumplimiento de esta condición. La localización de los cupos de estacionamiento para personas con discapacidad, solo se permite en el mismo predio, así como, los cupos de bicicletas y otros vehículos de micromovilidad.

Nota. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos establecidos en el presente artículo podrán ser modificados por la administración distrital en el corto y mediano plazo del Decreto 555 de 2021, en el marco de la política de gestión de la demanda definida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, para lo cual la Secretaría Distrital de Movilidad deberá realizar un análisis integral que identifique la necesidad de realizar las mencionadas modificaciones.

Se deberá contar con los siguientes cupos mínimos obligatorios para cualquier área de actividad:

Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micro movilidad, así en un rango de

a. 1 cupo por cada 100 m^2 de área construida para los usos distintos al residencial.
b. Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:

- 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m^2,
- 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m^2 y hasta 120 m^2,
- 3 estacionamientos por vivienda de más de 120 m^2.

c. El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
d. Los cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
e. Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
f. El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Los cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Cupos accesibles para personas con discapacidad

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamientos accesibles para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.

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

Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones

- Se deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del Decreto Distrital 555 de 2021, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos

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

- El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vias públicas y en los casos en los que aplique, cumplir con lo que establezca el estudio de movilidad aplicable aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y vigilado su cumplimiento por esta entidad.
- Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al sistema de transporte serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.
- La disposición de los cupos para todos los vehículos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes y demarcados al

momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos

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

- No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas. d. Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.
- En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
- En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden

configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.

- En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.

Dimensión de los estacionamientos

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

- Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.
- Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.
- Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas. En caso de que esa guía no determine dimensiones para el tipo de estacionamiento requerido, se deberá cumplir con las siguientes dimensiones, que pueden ser modificadas, adicionadas o precisadas por la Secretaría Distrital de Movilidad:

TIPO DE PARQUEO	ANCHO (M)	LARGO (M)	ANCHO DEL AREA DE CIRCULACION
En paralelo con área de circulación central	0.60	2.00	1.75
Intercaladas con área de circulación laterales	0.60	3.00	1.75
Intercaladas con área de	0.60	2.00	1.75

circulación central			
En espiga con área de circulación central	0.50	1.40	1.00
Dispuestas en vertical con área de circulación central	0.60	2.00	1.75

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

Dimensiones de cupos para vehículos especiales:

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

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

Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos

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

- Áreas de maniobra y circulación: El ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo 4,50 metros libres, cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento en doble crujía, su ancho mínimo será de 5,00 metros, cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, el ancho del área de maniobra se podrá reducir a 4,50 metros, cuando los estacionamientos estén dispuestos en paralelo el ancho de circulación podrá reducirse a cuatro metros (4,0 m.).
- El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estas. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo tomado al borde de la cara de la columna o muro puede ser inferior a 2,30 metros.
- Las rampas de acceso vehicular: Su desarrollo no debe superar la pendiente o inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a 3 metros hacia el interior del predio.
- La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.
- El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa de acceso vehicular será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos el radio mencionado deberá ser medido con respecto al carril interior de la rampa.
- La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,30 m.
- Se permite servidumbre horizontal de máximo dos (2) cupos de estacionamiento. Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados con servidumbre vertical, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto. En las servidumbres de las que trata el presente numeral no se permite la localización de estacionamientos para discapacitados. Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y

ambientales establecidos para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.

De conformidad con el Decreto 122 del 30 de marzo del 2023 *"Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones."*

Estacionamientos para vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios. La provisión de estacionamientos para el área construida destinada al uso residencial en las tipologías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios, se regula de conformidad con lo previsto en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 para el uso residencial multifamiliar, de acuerdo con el área de actividad donde se localice el proyecto.

De manera específica, para las tipologías del uso residencial se deben cumplir las siguientes condiciones especiales:

- Él área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos del uso residencial equivale al 50% de la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas con exclusión de:
  Las áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos;
  Las áreas construidas de sótanos y semisótanos;
  Las áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero;
  El área adicional exigible para equipamiento comunal privado definida para las soluciones habitacionales con servicios.
- Para el área construida que corresponda a la exigencia de equipamiento comunal privado adicional para soluciones habitacionales con servicios, aplica las normas de estacionamiento para el uso dotacional y de comercio y servicios, de acuerdo con la localización del proyecto.
- Cuando en la tipología de soluciones habitacionales con servicios, el servicio principal sea de Salud con enfoque social y resolutivo o asistencial y/o del cuidado, siempre se deberán prever espacios de acceso y estacionamiento para mínimo una ambulancia y espacio para descargue de alimentos e insumos. Además, en los casos en que se generen áreas de estacionamientos para vehículos motorizados particulares, mínimo el 50% de los cupos resultantes deberán cumplir con las dimensiones y configuración especifica para cupos accesibles para personas con discapacidad.

Nota: Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo de cupos de estacionamientos se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipología residencial, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 y teniendo en cuenta las disposiciones mencionadas.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Elementos del equipamiento comunal privado a. Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.

Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.

El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

ÁREAS QUE SE PUEDEN CONTABILIZAR COMO ECP	ÁREAS QUE NO SE PUEDEN CONTABILIZAR COMO ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación de ECP (Ver CAP 1. 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado) puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.	Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

EXIGENCIA Y DESTINACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts2 de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación.

3. Para usos diferentes a vivienda: 10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso.

	Exigencia mínima de ECP
	Tratamiento de Consolidación
Proyectos de vivienda VIS o VIP	Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	10 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.
1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP	
3. Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual.	

Destinación del equipamiento comunal privado

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

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas

Restante	Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra

De conformidad con el Decreto 122 del 30 de marzo del 2023 *"Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones."*

Composición y equipamiento comunal privado de los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

Para el licenciamiento de proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, estos se deben componer de mínimo cinco (5) unidades residenciales, y deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas y/o adicionales exigidas en la proporción y con la destinación que se señala.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las siguientes:

- Las zonas verdes descubiertas, terrazas, plazoletas internas, huertas y áreas de acondicionamiento físico al aire libre.
- Los servicios ubicados en áreas construidas cubiertas tales como: salones comunales, áreas de estar, juego y acondicionamiento físico, piscinas, saunas y spa, salas de coworking, auditorios, teatrinos, oratorios, comedores, zonas de lavandería, cocinas y baños, entre otros.

Nota. Todos los espacios que se contabilicen como equipamiento comunal privado deberán tener acceso directo desde las áreas de uso común.

Nota. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación de vehículos, personas o equipos especiales, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de almacenamiento de residuos domiciliarios, ni los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades de vivienda.

Nota. La destinación del equipamiento comunal privado debe ser coherente con los espacios que no se han desarrollado al interior de la unidad residencial y que son necesarios para su disfrute.

Exigencia mínima del equipamiento comunal privado para la vivienda colectiva y las

soluciones habitacionales con servicios.

Para determinar la exigencia mínima de equipamiento comunal privado en los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, cuya área construida en el uso sea entre 18 m2 y menor a 36 m2, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$ECp = n^*(162/Au)$$

Dónde:

ECp: Obligación de equipamiento comunal privado.
***n*:** Número total de unidades residenciales en el proyecto. Au: Área habitable de la unidad residencial.

Para las soluciones habitacionales con servicios cuya área construida en el uso sea mayor o igual a 36m2, se exigirán 10 m2 de equipamiento comunal privado por cada 80 m2 de área construida en el uso.

- Si en un proyecto de soluciones habitacionales con servicios, se proponen unidades habitacionales de diferentes tamaños (mayores y menores a 36 m2 construidos en el uso), el cálculo del equipamiento comunal privado será el resultado de la suma de las siguientes dos operaciones:

  Para las unidades residenciales con tamaño entre 18 m2 y menos de 36 m2 de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la siguiente fórmula: ECp = n*(162/Au).

  Para las unidades residenciales con tamaño igual o mayor a 36 m2 de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la relación de 10 m2 de equipamiento comunal privado por cada 80 m2 de área construida.

Nota: Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo del equipamiento comunal privado se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipo de vivienda, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota: Para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad se deben aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 266. *"Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad"* del Decreto Distrital 555

de 2021.

Exigencia adicional de equipamiento comunal privado para soluciones habitacionales con servicios.

Para el licenciamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios, se deberá destinar un área de equipamiento comunal privado adicional para albergar los espacios destinados a la prestación específica de servicios de salud o educación, sin perjuicio del cumplimento de la exigencia mínima de equipamiento comunal privado establecido en el artículo anterior. Este equipamiento comunal privado adicional, deberá ser el equivalente al 15% del área total construida en el uso, no pudiendo ser menor a 30 m2, y deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Para soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor o medicalizadas que desarrollen espacios asociados a la prestación de servicios de salud de cualquier tipo, la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación tales como oficinas, salas de juntas, salones múltiples, cocinas profesionales, espacios de almacenamiento, abarrotes, cuartos fríos, dispensarios de medicamentos, manejo, separación y almacenamiento de residuos peligrosos, comedores especializados, salas de estar, vestieres, consultorios, áreas de terapia y baños destinados al uso del operador del servicio y de su personal. También, aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos médicos, grúas, camillas y demás dotación especializada asociada a la prestación del servicio de salud, entre otros.

Cuando se desarrollen proyectos de soluciones habitacionales con servicios destinados al adulto mayor y que además sean medicalizadas, contarán con ambientes de descanso y recreación, ambiente de lúdicas y ocio, comedor, oficina administrativa, cuarto de aseo, lavandería, entre otros.

Así mismo, el área de equipamiento comunal privado adicional destinado a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos en el anexo técnico "*Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud*" de la Resolución 3100 de 2019 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social o la norma que la modifique o sustituya, para la habilitación de los servicios de salud contemplados en el proyecto. En especial, deberá cumplir con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección "*estándares y criterios aplicables a todos los servicios*", concretamente, con los estándares de infraestructura para "*edificaciones de uso mixto*" y los de "*edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto*" de dicha sección o las normas que

las adicionen, modifiquen o sustituyan que resulten aplicables a la tipología de vivienda de soluciones habitacionales con servicios.

Lo anterior será aplicable, salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social y/o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y/o medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

Adicionalmente, se deberá cumplir con la Resolución 04445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, y las demás normas técnicas y sectoriales establecidas por dicho Ministerio y/o la Secretaría Distrital de Salud, aplicables al tipo de servicio a prestar y espacio a construir, destinado a la prestación del servicio de salud en las soluciones habitacionales con servicios medicalizadas y/o para adulto mayor.

- Para soluciones habitacionales con servicios que desarrollen espacios asociados al servicio de educación (estudiantes), la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación, tales como salones múltiples y para estudio, espacios de almacenamiento, comedores, salas de estar, ambientes de aprendizaje, ambientes de bienestar, aulas si fueren necesarias, ambientes pedagógicos, áreas de juegos, baños destinados al operador del servicio y de su personal, entre otros. También aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos tecnológicos, servidores y demás asociados a las TIC o dotación especializada a la prestación del servicio de educación, entre otros.

Nota: Siempre que se trate de soluciones habitacionales con servicios, tanto en los planos del proyecto como en la edificación construida deberán ser identificados y diferenciados los espacios privados destinados a la vivienda y habitación de los residentes; de aquellos destinados al uso colectivo que corresponden al Equipamiento comunal privado; así como también de aquellos destinados a la prestación específica de los servicios y al uso por parte del operador y de su personal correspondiente al Equipamiento comunal privado adicional.
Los espacios destinados a la vivienda y habitación de los residentes, el Equipamiento comunal privado y el equipamiento comunal privado adicional, deberán ser independientes entre sí.

Nota: Se deberá cumplir con la normatividad aplicable en materia de accesibilidad universal de conformidad con lo establecido por los artículos 47 y 48 de la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, la Ley 361 de 1997 y la Ley 1618 de 2013, así como con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en los

artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan

8.5 Sala de ventas.

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

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

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en el Decreto 263 de 2023 - Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., - Cartilla de Andenes y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

8.7 Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en el Decreto 263 de 2023 - Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

8.8 Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor Responsable, no obstante, se debe dar cumplimiento a las siguientes normas:

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

- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y

Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones.

- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios.

- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "*El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan*".

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto, deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios.

- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las Instalaciones Eléctricas y con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 modificado por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017, 40259 de 2017 y 40908 de 2017.

- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Normas relacionadas con las Instalaciones de Alumbrado Público del Ministerio de Minas y Energía según las Resolución 91872 de 28 de diciembre de 2012, y las aclaraciones y modificaciones parciales por las Resoluciones90980 de noviembre 15 de 2013 y 40122 de febrero 8 de 2016.

- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución 899 de 2011 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

8.9 Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 555 de 2021, Decreto Distrital 603 de 2022 y sus anexos.

- **Normas aplicables al espacio público:** Decreto Distrital 263 de 2023 –Cartilla De Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Distrital 072 de 2023 y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios.

ARTÍCULO 9. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Se aprueba la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento al proyecto denominado **ZENTO,** el cual consta de cuatro edificaciones adosadas desarrollada en tres (3) torres en diez (10) pisos habitables y un (1) piso multifuncional, un bloque de seis (6) pisos, para doscientas sesenta (260) unidades de vivienda colectiva, doscientas dieciséis (216) unidades de vivienda (no vis) y dos (2) unidades de vivienda productiva, con doscientos quince (215) unidades de estacionamientos, de los cuales siete (7) unidades de parqueo para personas con movilidad reducida, ochenta y cinco (85) cupos de cero emisiones, cuatrocientos setenta y ocho (478) unidades de micro movilidad.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- Área del Lote: 14.693,01 m2.
  - Área útil Etapa 1. 7.488,54 m2.
- Área construida en sótano: 3.521,56 m2.
- Área construida en primer piso: 6.016,21 m2.
- Área construida pisos restantes: 23.687,81 m2.
- Área total construida: 33.225,58 m2.
- Uso: Vivienda multifamiliar (No VIS) 260, Vivienda Colectiva 216 y Vivienda Productiva 2.

- Alturas: Once (11) piso y seis (6) pisos con 29.60 mts. Y 19.15 mts.
- Número de etapas: una (1).
- Índice de Ocupación: No Aplica.
- Índice de construcción Propuesto etapa 1: 1.23/ 21.347,70 m2.
- Antejardín: 0.00 mts por KR 53
- Voladizo: No plantea.
- Control ambiental: por la AC 100 5.00 mts.

8.1. EQUIPAMIENTO COMUNAL

- Equipamiento Comunal Privado Exigido vivienda colectiva: 1.483,62 m2.
- Equipamiento Comunal Propuesto vivienda colectiva: 1.483,62 m2.

	ÁREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	593,45 m2	40,0 %
Servicios Comunales	890,00 m2	60,0 %
Estacionamientos adicionales	0,00 m2	0,00 %

- Equipamiento Comunal Privado Exigido vivienda (NO VIS): 1.503,98 m2.
- Equipamiento Comunal Propuesto vivienda (NO VIS): 5.866,17 m2.

c	ÁREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	4.523,50 m2	300,76 %
Servicios Comunales	1.185,21 m2	78,80 %
Estacionamientos adicionales	157,46 m2	10,46 %

9.2. ESTRUCTURA

Las principales características estructurales y geotécnicas del proyecto estructural en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR-10 y el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 555 de 2021) son:

Aspecto	Descripción
Remoción en masa	No
Inundación	No
Microzonificación Sísmica	Lacustre 200 – Aluvial 100
Tipo de Cimentación	Pilote, Dados y Vigas
Tipo de estructura	Muros en Concreto DMO y Pórticos Concreto DMO
Método de diseño	Resistencia Última
Elementos no estructurales	Grado de desempeño: Bajo
Análisis Sísmico	Análisis Dinámico Elástico (Modal)
Grupo de uso edificación	Grupo de uso: I Estructuras de Ocupación Normal
Revisor Independiente externo	Si

9.3. PRECISIONES:

- Área y linderos según plano CU1S311/4-02 adoptado mediante la presente resolución.
- El proyecto debe garantizar el acceso y desplazamiento a personas en condición de discapacidad según lo establecido en los decretos 1077 de 2015 y 1801 de 2015.

- Se debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.
- Es responsabilidad del arquitecto diseñador y del constructor responsable dar cumplimiento a lo dispuesto en el capitulo A.9, títulos J, K del reglamento NSR10.
- El proyecto requiere supervisión técnica según título I de NSR10 y Decreto 1077/2015. Microzonificación sísmica Decreto Distrital 523/2010.
- El constructor deberá garantizar la estabilidad de construcciones vecinas según decreto 1077/2015, titulo H NSR10 y RES110/14. Para la ejecución deberá contar con plan de mitigación según res 600 de 2015.
- Según A.9.3.1.1 en aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuyo suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias o especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos.
- Deberá cumplir h.2.2.3, contando con la asesoría y acompañamiento geotécnica en las etapas de construcción por un ingeniero civil especialista en geotecnia, y deberá suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio del proyecto que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes al proyecto.

NOTA: Hacen parte del presente acto un (1) plano Urbanístico No. CU1S311/4-02, cuarenta y siete (47) planos arquitectónicos, (7) memoria de cálculos, (170) Planos Estructurales, (2) Estudio de suelos, (7) Memorial de Responsabilidad, (6) Memorias de Elementos No Estructurales, (6) Plano de Elementos No Estructurales y (1) memorial de revisor externo.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

El interesado presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto *"ZENTO"*, formulario No. 2025'32010100219860 del 17 de octubre de 2025, por la suma de mil ochocientos cincuenta y seis millones cuatrocientos noventa y ocho mil pesos m/cte. ($1.856.498.000)

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 547 del Decreto Distrital 555 de 2021 Plan de ordenamiento Territorial POT, no es sujeto del cobro de participación en plusvalías derivadas por cualquier hecho generador del citado plan.

ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de la Urbanización en la modalidad de reurbanización del proyecto "*ZENTO*", las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales, según el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el

constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 Adicionado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021, la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo citado.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- En caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

PARAGRAFO. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el el artículo 2.2.1.1.9.4 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y Resolución No. 3158 de 2021.

ARTICULO 12. ENTREGA DE LAS AREAS DE CESION. La entrega se hará de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 072 del 2023.

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

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento, radicada bajo el número de referencia No.11001-1-25-0423.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la Urbanización *ZENTO*, aprobado bajo el número de archivo **CU1S311/4-02**y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.11001-1-25-0423.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 072 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Reurbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. EFECTOS DE LA LICENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998 modificado por el artículo 21 del Decreto 1783 de 2021, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.

ARTICULO 15. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA. Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria de la licencia las contenidas en el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

REFERENCIA: 11001-1-25-0423

RESOLUCIÓN: RES 11001-1-25-1546 del 27 de octubre de 2025

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado ZENTO, localizado en la KR 53 100 25 (ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanisticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

ARTICULO 16. AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS OBJETO DE LICENCIA. Apruébese al titular de la licencia en los términos del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto Nacional 1783 de 2021, para subdividir los predios resultantes de las obras señaladas en el plano urbanístico de la reurbanización.

ARTICULO 17. NOTIFICACION. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES
Curadora Urbana No.1 (P) de Bogotá D.C.

Elaboro: Arq. Jaime Andrés Delgado Caipa
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales
Coordinadora de Urbanismo

Aprobó: Juliana Restrepo
Departamento Jurídica

Aprobó: José Joaquín Álvarez Enciso
Coordinador Ingeniería

FECHA DE EJECUTORIA: 27 ENE 2026

CUIDADORA
URBANA