



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RESECRETARÍA DE HABITAT
 AL RESPONDER COTAR EL I.R.
 1-2023-34599
 FECHA: 2023-08-17 09:03:30
 MENOS: 16141 CD
 FECHA: RADICACION DE DOCUMENTOS
 EVALUACION DE INMUEBLES
 TIPO: COMUNICACION ENTRADA
 CHAT: SUBD. PREV. SEGUIMIENTO
 OBJET: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

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.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.		2. Identificación Número NIT 860513493-1	
3. Representante legal de la persona jurídica DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN		4. Identificación del representante legal 80.228.907	5. Registro para la enajenación de inmuebles 186073
6. Dirección Calle 134 - 72-31		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: angela.lopez@constructorabolivar.com	8. Teléfono 6253030 Ext. 1224

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BUENAVISTA LIVING		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 TORRE 1 Y 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 819 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 153 # 73 - 31 / 53		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 23 CASA BLANCA SUBA	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 219	
16. Licencia de urbanismo 13-3-1071	Fecha de ejecutoria 10-ene.-2014	Curaduría 3	17. Licencia de construcción 11001-3-22-2926
		Fecha de ejecutoria 05-ENE-2023	Curaduría 3
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 16719.33m2		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 49527.19M2	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 49527.19M2		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA - BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %		23. Oficio del aval, con Radicación N° N° 2-2023-53680	
24. Chip(s)		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-20887914	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 11% \$ 10.049.069		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-dic.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI		Escritura número 7570	Fecha Notaría 12-dic.-2022 13
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número Fecha Notaría 30-sept.-2020
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria	Contrato Fecha Vigencia Prórroga FIDUCIARIA DAVIVIENDA SI 26-oct.-2020 26-oct.-2023 26-DIC-2023

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política) DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230176	FECHA 7 AGO 2023
	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: 08 SEP 2023 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACION
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

ENAJENADOR: CONSTRUCTORA BOLIVAR SA.
Nombre del Proyecto: BUENA VISTA LIVING

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
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.	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).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvaria del titular del dominio terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	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.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	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.	✓		
	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.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		X	
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	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.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		X	
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados			
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto. firmador por			



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la garantía de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 230804336480568674

Nro Matrícula: 50N-20887914

Pagina 1 TURNO: 2023-428534

Impreso el 4 de Agosto de 2023 a las 09:49:02 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: 15-07-2021 RADICACIÓN: 2021-38960 CON: ESCRITURA DE: 03-06-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA SUPERFICARIA DE DIESCISEIS MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (16719.33M2) COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, PARTIENDO DEL MOJON DENOMINADO M6-2 HASTA EL MOJON M6-4, PASANDO POR EL MOJON M6-3, EN LINEAS RECTAS Y DISTANCIAS DE OCHENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS (88.84M) Y CIEN PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS (100.52M), LINDANDO CON CALLE 153; ORIENTE, DEL MOJON M6-4 AL MOJON M6-7, PASANDO POR LOS MOJONES M6-5 Y M6-6, EN LINEAS CURVAS Y RECTAS, Y DISTANCIAS DE SIETE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS (7.93M), SETENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS (75.84M), Y SIETE PUNTO SESENTA METROS (7.60M), LINDANDO CON CARRERA 73B; SUR, DEL MOJON M6-7 HASTA EL MOJON M6-10, PASANDO POR LOS MOJONES M6-8 Y M6-9, EN LINEAS RECTAS Y CURVAS, Y DISTANCIAS DE NOVENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS (96.58M), SETENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS (73.74M), Y SEIS PUNTO NOVENTA Y UN METROS (6.91M), LINDANDO CON CALLE 152C; OCCIDENTE, DEL MOJON M6-10 HASTA EL MOJON M6-2 O PUNTO DE PARTIDA, PASANDO POR EL MOJON M6-1, EN LINEAS RECTAS Y CURVAS, Y DISTANCIAS DE OCHENTA Y UNO PUNTO TREINTA METROS (81.30M), Y NUEVE PUNTO DOCE METROS (9.12M), LINDANDO CON CARRERA 75.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

IMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO CASABLANCA- CONSTRUCTORA BOLIVAR ADQUIRIO LOS PREDIOS MATERIA DE ESTE ENGLOBE CON MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20803179 Y 50N-20803197 ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20803179 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE B-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) SEGUN ESCRITURA 6193 DE NOVIEMBRE 2 DE 2018 NOTARIA 72 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-20803179 Y 50N-20803197 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD REALIZADA CON LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO UNO-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) Y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR SEGUN ESCRITURA 3058 DE DICIEMBRE 29 DE 2016 NOTAMA 33 DE BOGOTA; ESTAS REALIZARON CONSTITUCION DE URBANIZACION EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20602923 MEDIANTE ESCRITURA 3058 DE DICIEMBRE 29 DE 2016 NOTARIA 33 DE BOGOTA; ESTE PREDIO NACE DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-20352260, 50N-20352261, 50N-20352262 Y 50N-20352263 SEGUN ESCRITURA 8598 DE OCTUBRE 29 DE 2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA; ESTOS PREDIOS LOS ADQUIRIERON ASI: LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-20352260 Y 50N-20352262 LOS ADQUIRIO LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A.-FIDUCAFE S.A.-COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE BANCAFE PANAMA S.A. SEGUN ESCRITURA 6109 DE MAYO 26 DE 2003 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN LIQUIDACION VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO CAISA CASABLANCA SEGUN ESCRITURA 1041 DE ABRIL 27 DE 2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-46440 SEGUN ESCRITURA 1041 DE ABRIL 27 DE 2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE LAS SE/ORAS CAROLINA PIZANO CARDENAS, JOSEFINA DE LAS MERCEDES PIZANO CARDENAS Y GERTRUDIS DEL PERPETUO SOCORRO PIZANO CARDENAS MEDIANTE ESCRITURA 3435 DE JUNIO 20 DE 1996 NOTARIA 1 DE BOGOTA; LA SE/ORA CAROLINA PIZANO CARDENAS ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE DERECHOS DE CUOTA EN LA SUCESION DE LA SE/ORA JOSEFINA CARDENAS VDA DE PIZANO SEGUN SENTENCIA DE ENERO 21 DE 1975 PROFERIDA POR EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA; LAS SE/ORAS JOSEFINA DE LAS



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
UN GONORIO DE LA PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230804336480568674

Nro Matrícula: 50N-20887914

Pagina 2 TURNO: 2023-428534

Impreso el 4 de Agosto de 2023 a las 09:49:02 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

MERCEDES PIZANO CARDENAS Y GERTRUDIS DEL PERPETUO SOCORRO PIZANO CARDENAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE DERECHOS DE CUOTA EN LA SUCESION DEL SE/OR ARTURO PIZANO RESTREPO SEGUN SENTENCIA DE OCTUBRE 26 DE 1972 PROFERIDA POR EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA; LA SE/ORA JOSEFINA CARDENAS DE PIZANO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL REALIZADA JUNTO CON LOS SE/ORES ISABEL CARDENAS DEGRACISCO, CECILIO A. CARDENAS, IGNACIO CARDENAS, GERTRUDIS ORTIZ DE CARDENAS Y ALICIA CARDENAS ORTIZ DE PIZANO SEGUN ESCRITURA 1154 DE FEBRERO 23 DE 1954 NOTARIA 1 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352261 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA, VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE BRAZILIA NOVA II S.A. SEGUN ESCRITURA 8597 DE OCTUBRE 29 DE 2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1612 DE JUNIO 29 DE 2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-46440 SEGUN ESCRITURA 1041 DE ABRIL 27 DE 2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO; Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352263 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDEICOMISO UNO- CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE BRAZILIA NOVA II S.A. SEGUN ESCRITURA 9994 DE AGOSTO 17 DE 2006 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1612 DE JUNIO 29 DE 2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-46440 SEGUN ESCRITURA 1041 DE ABRIL 27 DE 2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO.---*APJP*---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 1 Y 2 #MANZANA 6 DE URBANIZACION CASABLANCA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20803179

50N - 20803197

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-38960

Doc: ESCRITURA 3050 del 03-06-2021 NOTARIA 72 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR

X NIT.8300537006

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-02-2023 Radicación: 2023-7688

Doc: ESCRITURA 7570 del 27-12-2022 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230804336480568674

Nro Matrícula: 50N-20887914

Pagina 3 TURNO: 2023-428534

Impreso el 4 de Agosto de 2023 a las 09:49:02 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

FIDUCIA MERCANTIL

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 FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR NIT 8300537006

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO VERAMONTE VIS NIT 8300537006

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-02-2023 Radicación: 2023-7688

Doc: ESCRITURA 7570 del 27-12-2022 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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 FIDEICOMISO VERAMONTE VIS NIT 8300537006

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-428534

FECHA: 04-08-2023

DEMANDA EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO VERAMONTE VIS.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, de una parte **LUZ DARY MARGOTH VELOZA PAEZ** y/o **ALEXANDRA GOMEZ RAMIREZ**, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C., identificadas como aparecen al pie de sus firmas, quienes en virtud del poder que les fue otorgado por medio de la escritura pública seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., actúan en su calidad de apoderadas de: **1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO VERAMONTE VIS**, quien para los efectos del presente documento se denominará **La Promitente Vendedora**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como Fideicomitente del **FIDEICOMISO VERAMONTE VIS** y como promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING** (en adelante **EL CONJUNTO**), sociedad que en adelante se denominará **La Constructora** y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **El Promitente Comprador**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Por documento privado de fecha treinta (30) de septiembre de 2020, suscrito entre **La Constructora** y **La Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Veramonte Vis** (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto de vivienda de interés social (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que **El Predio** se describe y alindera así:
MANZANA 6 LOTES 1 Y 2 DE URBANIZACIÓN CASABLANCA. CABIDA SUPERFICIARIA: DIESCISÉIS MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (16719.33 M2). NORTE: Partiendo del mojón denominado **M6-2** hasta el mojón **M6-4**, pasando por el mojón **M6-3**, en líneas rectas y distancias de ochenta y ocho punto ochenta y cuatro metros (88.84 m) y cien punto cincuenta y dos metros (100.52 m), lindando con Calle 153. ORIENTE: Del mojón **M6-4** al mojón **M6-7**, pasando por los mojones **M6-5** y **M6-6**, en líneas curvas y rectas, y distancias de siete punto noventa y tres metros (7.93 m), setenta y cinco punto ochenta

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

y cuatro metros (75.84 m), y siete punto sesenta metros (7.60 m), lindando con Carrera 73 B. **SUR:** Del mojón **M6-7** hasta el mojón **M6-10**, pasando por los mojones **M6-8** y **M6-9**, en líneas rectas y curvas, y distancias de noventa y seis punto cincuenta y ocho metros (96.58 m), setenta y tres punto setenta y cuatro metros (73.74 m), y seis punto noventa y un metros (6.91 m), lindando con Calle 152C. **OCCIDENTE:** Del mojón **M6-10** hasta el mojón **M6-2** o punto de partida, pasando por el mojón **M6-1**, en líneas rectas y curvas, y distancias de ochenta y uno punto treinta metros (81.30 m), y nueve punto doce metros (9.12 m), lindando con Carrera 75.. El Predio se identifica con la matrícula inmobiliaria **50N-20887914** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las Referencias Catastrales en mayor extensión 009128270100000000 y 009128270200000000.

3. En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, **La Constructora** ha venido desarrollando sobre El **Predio**, las actividades de planeación, diseño, y construcción del **Conjunto** y la promoción y comercialización de los bienes privados que lo integran.

SEGUNDA: Objeto. La **Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de El **Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto**, localizado por el acceso peatonal en la _____ y por el acceso vehicular en la _____, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se describe y alindera como se indica en el anexo único de **Linderos**.

Parágrafo: El **Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar:

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman la **Etapas 1** de **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato _____ (___), de conformidad con la certificación expedida por la dirección de estratificación de la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá D.C., de fecha _____ (___) de _____ de dos mil _____ (202___); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, **El Conjunto** se desarrolla sobre el **Predio** que cuenta con un área de dieciséis mil setecientos diecinueve punto treinta y tres metros cuadrados (16719.33 m²), en varias Etapas de construcción (en adelante las Etapas) distribuidas así: i) **Etapas 1** desarrollada sobre un área de siete mil ochocientos ochenta y seis punto setenta metros cuadrados (7886.70M²); (ii) Quedando el Predio con un área restante ocho mil ochocientos treinta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados (8832.63M²), la cual se destinará para el desarrolla de la(s) futura(s) Etapa(s) constructiva(s), sin que con ello

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

implique división material del Predio. El Promitente Comprador, manifiesta conocer y aceptar que El Inmueble hace parte de la Etapa 1 de El Conjunto que se desarrolla por Etapas, razón por la cual La Promitente Vendedora, está facultada para modificar en la Etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán la siguiente etapa, efectuar la incorporación de la siguiente Etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la Etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la Etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las Etapas anteriores. En consecuencia, La Promitente Vendedora está facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la Etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la Etapa posterior, con los bienes privados y los bienes comunes ubicados en cada Etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de esta Etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación, para tales efectos, La Promitente Vendedora tramitará la modificación de la licencia de construcción de la nueva Etapa, en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

5. Que las Etapas constructivas que hacen parte de El Conjunto compartirán bienes y zonas comunes entre sí, algunos de los bienes comunes serán entregados en el desarrollo de las futuras Etapas.
6. Que al alinderar los bienes privados que integran El Conjunto, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas:
 - a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

TERCERA: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados. El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman El Conjunto, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de La Constructora en el anexo de Especificaciones de Construcción, o en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto o en el manual del propietario. En caso de que La Constructora o cualquiera de los órganos de administración de El Conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de El Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelante ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras La Constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por La Constructora y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
2. Si de manera expresa, particular y por escrito La Constructora ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de El Conjunto pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:

- a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
- b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
- c. El propietario de bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
- d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.
- e. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
- f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
- g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
- h. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

CUARTA: Precio y forma de pago. El precio total de **El Inmueble** es el equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) del año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, el cual ha sido estimado en la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.). **El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **La Promitente Vendedora** en la cuenta destinada para el efecto, así:

1. Por concepto de cuota inicial:

- a. La suma de Haga clic aquí para escribir texto., (\$Haga clic aquí para escribir texto.) Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
- b. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) para cancelar en las siguientes fechas.

FECHA	VALOR
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

2. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
3. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto de las Cesantías depositadas en Haga clic aquí para escribir texto.. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
4. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.), que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés social (en adelante **El Subsidio De Vivienda**), que tramitará **El Promitente Comprador** ante (Haga clic aquí

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.) quien en el texto del presente contrato se denominará **La Entidad Otorgante Del Subsidio**.

5. El saldo del precio, o sea, la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Haga clic aquí para escribir texto.) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

Parágrafo 1: con respecto al precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que la suma de dinero mencionada en esta cláusula corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que se espera estarán vigentes en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública. En todo caso, si como resultado de la variación resultara alguna diferencia a favor de **El Promitente Comprador**, la misma será abonada a los gastos e impuestos de otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, la diferencia a cargo de **El Promitente Comprador** se sumará a la última cuota del precio de compraventa.

Parágrafo 2: con respecto al pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que:

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito** y con el producto de **El Subsidio De Vivienda**, en caso de que por cualquier causa estos no sean aprobados, o sean aprobados por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá sí mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

sobre la suma de dinero que El Promitente Comprador se ha comprometido a cancelar con el producto de El Crédito. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de El Crédito y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de El Crédito existiere un saldo a favor de El Promitente Comprador, el mismo será reembolsado.

QUINTA: El Subsidio De Vivienda. El Promitente Comprador declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de El Subsidio de Vivienda y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, El Promitente Comprador se compromete especialmente a:

1. Obtener la viabilidad de El Crédito por parte de La Entidad Crediticia, para aquellos casos en que El Subsidio De Vivienda sea otorgado por los programas del gobierno nacional.
2. Presentar ante La Entidad Otorgante Del Subsidio, en forma completa y dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de celebración del presente contrato, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación a El Subsidio De Vivienda y presentar al día siguiente a La Promitente Vendedora la constancia de tal radicación.
3. Mantener las condiciones y requisitos para el acceso a El Subsidio De Vivienda desde la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación y hasta la asignación, no podrá modificarse la conformación del hogar.
4. Presentar a La Promitente Vendedora la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe El Subsidio De Vivienda dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la radicación del formulario de postulación.
5. Autorizar expresa e irrevocablemente a La Entidad Otorgante Del Subsidio para que proceda al giro anticipado de El Subsidio De Vivienda en favor de La Promitente Vendedora, en caso de que esta última cumpla con los requisitos legalmente exigidos para ello.
6. Autorizar expresa e irrevocablemente a La Entidad Otorgante Del Subsidio para que El Subsidio De Vivienda sea girado directamente a favor de La Promitente Vendedora una vez proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega de El Inmueble. Para tales efectos, El Promitente Comprador entregará a La Promitente Vendedora, al momento de la firma de La Promesa, la correspondiente carta de autorización para el retiro de El Subsidio De Vivienda junto con sus rendimientos.
7. Autorizar expresa e irrevocablemente a la entidad financiera que administra la cuenta de ahorro programado para que esta sea inmovilizada hasta tanto se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado y a El Subsidio De Vivienda a favor de La Promitente Vendedora.

Parágrafo 1: Si antes de emitida cualquier respuesta por parte de La Entidad Otorgante Del Subsidio, La Promitente Vendedora advirtiere que El Promitente Comprador no podrá ser beneficiario del subsidio, ya sea porque éste no cumple con los requisitos establecidos en la ley o por circunstancias del mercado que impliquen que La Entidad Otorgante Del Subsidio no asignará o no desembolsará El Subsidio De Vivienda, La Promitente Vendedora dirigirá una comunicación a El Promitente Comprador manifestando la ocurrencia de alguna de estas circunstancias, caso en el cual dentro de los diez (10) días comunes siguientes El Promitente Comprador deberá acreditar que cuenta con recursos para cubrir la totalidad del precio de El Inmueble. En caso de que El Promitente Comprador no realice tal acreditación, se entenderá incumplida La Promesa por parte de este último, facultando a La Promitente Vendedora para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

Parágrafo 2: Si La Entidad Otorgante Del Subsidio niega El Subsidio De Vivienda y El Promitente Comprador no entrega de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, se entenderá incumplida La Promesa por parte de este último, facultando a La Promitente Vendedora para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Parágrafo 3: Si **La Promitente Vendedora** tuviere conocimiento que **El Promitente Comprador** ha incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda**, o si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega el subsidio familiar de vivienda por cualquier índole, se dará por terminada **La Promesa** por incumplimiento de **El Promitente Comprador**, facultando a **La Promitente Vendedora** para efectuar el cobro de las arras pactadas, tal como lo indican las cláusulas de Terminación de **La Promesa** y de Arras contenidas en la presente promesa de compraventa.

SEXTA: Legalización Del Crédito. **El Promitente Comprador** declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de **El Crédito** y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, **El Promitente Comprador** se compromete especialmente a:

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
8. Constituir hipoteca sobre **El Inmueble** en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se tratara de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

Parágrafo 1: En los eventos anteriores, si **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplida **La Promesa**, con las consecuencias que se regulan más adelante.

Parágrafo 2: **La Promitente Vendedora** podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **El Promitente Comprador** en el trámite de los documentos con destino a **La Entidad Crediticia**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de **El Promitente Comprador**, dado que es exclusivamente una obligación a su cargo.

Parágrafo 3: Si **La Entidad Crediticia** negare el otorgamiento de **El Crédito** o lo aprobare por una cuantía inferior, **El Promitente Comprador** contará con un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación por parte de **La Entidad Crediticia**, para acordar con **La Promitente Vendedora** los términos en que **El Promitente Comprador** cancelará el saldo del precio o el valor no aprobado, acuerdo que debe constar por escrito por medio de un otrosí. Una vez transcurrido este plazo y de no llegar a un acuerdo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes **El Promitente Comprador** deberá cubrir con sus propios recursos el importe que debía ser cubierto con **El**

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Crédito y, en caso de que no lo hiciera, se tendrá por incumplida **La Promesa** por parte de **El Promitente Comprador**, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminada **La Promesa** y para efectuar el cobro de las arras pactadas.[x1]

Parágrafo 4: Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa **La Entidad Crediticia** aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación de **El Crédito**, **La Promitente Vendedora** quedará facultada para declarar incumplida **La Promesa** por parte de **El Promitente Comprador** y para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento de la escritura de compraventa para dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de **La Entidad Crediticia**, se tendrá por incumplida **La Promesa**, con las facultades y consecuencias en favor de **La Promitente Vendedora** que se regulan más adelante. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que **La Entidad Crediticia** hubiere notificado a **El Promitente Comprador** la aprobación o rechazo de **El Crédito**, se producirán los mismos efectos aquí previstos. En los eventos acá previstos se entenderá incumplida **La Promesa** salvo que **El Promitente Comprador** decida cubrir con sus propios recursos las sumas de dinero faltantes.

Parágrafo 5: En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de conceder algún beneficio a los créditos hipotecarios y estos fueren aplicables a **El Crédito** por estar el valor de **El Inmueble** dentro del rango establecido, **El Promitente Comprador** será el único responsable de adelantar todos los trámites para ser beneficiario del subsidio y por la disponibilidad, asignación y desembolso de **El Crédito**. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

Parágrafo 6: En el evento en que **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia **La Entidad Crediticia** no desembolsare el valor **El Crédito** y **El Promitente Comprador** no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30) días hábiles contados a partir de la negativa de **La Entidad Crediticia**, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de **La Entidad Crediticia**, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que **El Inmueble** quede nuevamente de propiedad de **La Promitente Vendedora** y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, **El Promitente Comprador** se compromete a instruir a **La Entidad Crediticia** para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por **El Promitente Comprador** y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a **La Promitente Compradora** como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a **El Promitente Comprador**, sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

SÉPTIMA: Otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **El Promitente Comprador** en favor de **La Entidad Crediticia**, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar **El Crédito**, a más tardar el día [Haga clic aquí para escribir texto.](#) de [Haga clic aquí para escribir texto.](#) de [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.](#) en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la Notaría _____ () de Bogotá.

Parágrafo 1: No obstante el plazo aquí pactado, para que **La Promitente Vendedora** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **El Promitente Comprador** deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a:

1. Cancelación de la totalidad de las sumas de dinero que según **La Promesa** deben ser pagadas o reembolsadas por **El Promitente Comprador** con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
 CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

2. Aprobación de **El Subsidio De Vivienda** y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, entrega de la carta en la que se autoriza incondicionalmente a **La Promitente Vendedora** para recibirlo.
3. Aprobación de **El Crédito** y su ratificación cuando ello fuere necesario y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, pago de avalúo y estudio de títulos, firma del pagaré en favor de **La Entidad Crediticia**, constitución de seguros.
4. Firma del pagaré en favor de **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 2: Ante el acaecimiento de los eventos previstos a continuación, **La Promitente Vendedora** podrá prorrogar unilateralmente la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo de **El Conjunto**, o no hubiere sido emitido el certificado técnico de ocupación, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o **La Promitente Vendedora** no contare con constancias relativas al impuesto predial o a la contribución de valorización, si esta fuere exigible.
2. Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la cláusula de **“Entrega de El Inmueble”**.

En los anteriores casos **La Promitente Vendedora** enviará comunicación escrita a **El Promitente Comprador** indicando la nueva fecha en que se podrá proceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento; en todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral, **El Promitente Comprador** quedará obligado a suscribir el documento que formalice esta prórroga dentro del plazo que le indique **La Promitente Vendedora**. En estos eventos, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo en la fecha pactada mediante firma de Otrosí a **La Promesa**, o en su defecto, en la fecha mencionada en la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio La Constructora determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la presente cláusula, está informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 4: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

Parágrafo 5: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 6: En caso que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Parágrafo 7: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 8: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda a patrimonio familiar y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 9: **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

OCTAVA: Entrega de El Inmueble. **La Promitente Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Promitente Vendedora** remitirá a **El Promitente Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Promitente Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, lo cual se informará a **El Promitente Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

Parágrafo 1: La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Promitente Comprador** y por **La Promitente Vendedora** o **La Constructora**, en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Promitente Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

Parágrafo 2: Para evitar riesgos, **El Promitente Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Promitente Vendedora** pondrá a disposición de **El Promitente Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El**

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Conjunto.

Parágrafo 3: La Promitente Vendedora o La Constructora podrán realizar la entrega de El Inmueble con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de El Inmueble y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de La Promesa. De tal suerte, El Promitente Comprador tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de El Inmueble, contando con acompañamiento por parte de La Constructora en todas las etapas que comprenden la entrega de El Inmueble tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de El Inmueble y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de El Inmueble, La Constructora entregará a El Promitente Comprador un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

Parágrafo 4: si El Promitente Comprador no comparece a recibir El Inmueble, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y El Promitente Comprador podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de La Constructora. Si como consecuencia de la negativa de recibir El Inmueble por parte de El Promitente Comprador no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, La Promitente Vendedora hará entrega de los bienes comunes que integran la Etapa 1 de El Conjunto, por conducto de La Constructora, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general Etapa 1: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de tal Etapa, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de El Inmueble.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la Etapa 1 se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de El Conjunto se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de El Conjunto en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de El Conjunto.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de El Conjunto se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**.
6. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de La Etapa 1 de **El Conjunto**.

NOVENA: Servicios Públicos. La Promitente Vendedora entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

Parágrafo 1: Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Promitente Vendedora** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

Parágrafo 2: Será de cargo exclusivo de **El Promitente Comprador**:

1. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
2. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
3. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
5. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

Parágrafo 3: Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

Parágrafo 4: De acuerdo con lo establecido en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Promitente Vendedora** o por **La Constructora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

DÉCIMA: Régimen de propiedad horizontal. El **Conjunto** será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, de manera que la enajenación de **El Inmueble** comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de **El Conjunto**, en el porcentaje señalado en el reglamento de propiedad horizontal. En este sentido **El Promitente Comprador** manifiesta:

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción**.
2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
4. Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

Parágrafo: La Constructora solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desglose catastral de las unidades de vivienda constitutivas de **El Conjunto**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.

1. Mediante escritura pública número siete mil quinientos setenta (7570) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20887914 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, **La Promitente Vendedora** como vocera del **Fideicomiso**, adquirió **El Predio** por transferencia de dominio a título de adición en fiducia mercantil irrevocable que en su favor le efectuó Fiduciaria Davivienda S.A., como Vocera del Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia de construcción 11001-3-21-1094 del nueve (9) de agosto de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriada el día nueve (9) de septiembre del mismo año, modificada por licencia 11001-3-22-2926 del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintidós (2022) ejecutoriada el cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023), ambas expedidas por la Curaduría Urbano N° 3 de Bogotá D.C. Actualmente se encuentra en trámite la modificación de la licencia de construcción con el objeto de adicionar la siguiente Etapa.

DÉCIMA SEGUNDA: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento. **La Promitente Vendedora** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble**, mediante el pago proporcional que efectuará **La Promitente Vendedora** de la prorrata que sobre el

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Constructora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

DÉCIMA TERCERA: Impuestos y Contribuciones.

1. **La Promitente Vendedora** asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de **El Inmueble** con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de **El Promitente Comprador** los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, **El Promitente Comprador** reembolsará a **La Promitente Vendedora** en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año.

Por lo anterior, **El Promitente Comprador** deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) En caso de que no se haya realizado el desenglobe catastral del lote sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** y en consecuencia, la entidad catastral no le haya asignado número predial individual a **El Inmueble**, **La Constructora** cancelará el impuesto predial del lote de terreno donde se desarrolla **El Conjunto**, obligándose cada copropietario a reembolsar a favor de **La Constructora**, el valor que resultare de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** según se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desenglobe catastral, **El Promitente Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**.

La Constructora podrá realizar el cobro antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa, informándole así a **El Promitente Comprador** por cualquier medio idóneo el valor proporcional del impuesto predial que debe asumir, la vigencia fiscal a la cual corresponde y la fecha en la cual deberá realizar dicho pago.

2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Promitente Comprador**. En caso de que **La Promitente Vendedora** haya cancelado la contribución de valorización por **El Predio**, **El Promitente Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo 1: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Promitente Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, dentro del plazo que le indique **La Constructora** o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a **La Constructora**, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de **El Inmueble**, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por **La Constructora**.

Parágrafo 2: Serán de cargo de **El Promitente Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez la escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a **El Promitente Comprador** de su responsabilidad, **La Constructora** podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual **El Promitente Comprador** por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

Parágrafo 3: en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o **El Inmueble** antes otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por **El Promitente Comprador**, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA CUARTA: Constitución de patrimonio de familia inembargable. Por tratarse de una solución de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario, **El Promitente Comprador** se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa patrimonio de familia inembargable a favor suyo, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad actual(es) y del(los) que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstas la ley. Por ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición de **El Inmueble**.

DÉCIMA QUINTA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. **La Constructora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, de conformidad con lo previsto en la Ley.

DÉCIMA SEXTA: Garantías. **El Promitente Comprador** declara conocer y aceptar que **La Promitente Vendedora** responderá ante **El Promitente Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

Parágrafo 1: En la fecha de entrega de **El Inmueble** **La Constructora** entregará a **El Promitente Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Promitente Comprador** debe informar a **La Constructora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Parágrafo 2: En caso de que El Promitente Comprador efectúe reformas parciales o totales en El Inmueble, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por La Constructora perderán su vigencia.

DÉCIMA SÉPTIMA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. Los derechos notariales, de registro, y el impuesto de registro que ocasione (i) el otorgamiento y registro de la escritura de compraventa; (ii) el otorgamiento y registro de la hipoteca a favor de La Entidad Crediticia y (iii) la constitución del patrimonio de familia inembargable, la eventual afectación a vivienda familiar en favor de La Entidad Otorgante Del Subsidio, serán asumidos por El Promitente Comprador.

Parágrafo: El Promitente Comprador se obliga a entregar a La Promitente Vendedora las sumas de dinero que de conformidad con la presente cláusula le corresponda asumir, con por lo menos treinta (30) días de anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a menos que se haya acordado otra forma de desembolso.

DÉCIMA OCTAVA: Terminación de La Promesa. La Promesa se dará por terminada por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes. Si el incumplimiento se refiere al pago del precio de compraventa, no habrá lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil.
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de El Promitente Comprador, por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de El Promitente Comprador o por haberse denunciado legalmente la desaparición de El Promitente Comprador. En estos eventos serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso
4. Por las causales expuestas en la cláusula de "cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos"
5. Por mutuo acuerdo expresado por escrito.

Parágrafo 1: De acaecer la terminación de La Promesa por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, La Promitente Vendedora quedará en libertad de disponer de El Inmueble y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas de dinero desembolsadas por El Promitente Comprador en desarrollo de La Promesa, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. Si la terminación del contrato se produce por incumplimiento de alguna de las obligaciones consagradas en La Promesa o por ejercicio del derecho de retracto, se harán efectivas las arras pactadas en la cláusula siguiente.

Parágrafo 2: si la terminación acaece por alguna de las causales mencionadas en el numeral 3, y los hechos allí mencionados afectan solamente a alguna de las personas que integran la parte promitente compradora, La Promitente Vendedora reintegrará las sumas recibidas en desarrollo de La Promesa en la proporción que corresponda a la(s) otra(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora, entendiéndose que todos tienen derechos en iguales proporciones, salvo que en La Promesa se haya pactado otra cosa.

DÉCIMA NOVENA: Arras. Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por La Promitente Vendedora, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que La Promitente Vendedora vaya recibiendo de parte de El Promitente Comprador nuevas sumas de dinero como abono al precio de El Inmueble. Tales arras se pactan con un doble efecto:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se producirá la terminación de LA PROMESA, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y se producirá la terminación de La Promesa, sin necesidad de declaración judicial ni privada. La

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

facultad de retracto se entiende vigente desde la celebración de **La Promesa**, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo: si la terminación de **La Promesa** sobreviene por causas imputables a **El Promitente Comprador**, **La Promitente Vendedora** devolverá las sumas de dinero entregadas por **El Promitente Vendedor**, previo descuento del valor de las arras y, en caso de ser imputable a **La Promitente Vendedora**, ésta desembolsará las arras.

VIGÉSIMA: Cumplimiento De Normas Sobre Control Al Lavado De Activos.- Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con el presente contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. Las Partes se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores.

Las Partes se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM - SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en el párrafo anterior, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

Parágrafo: **La Promitente Vendedora** podrá dar por terminado de manera unilateral el contrato, sin que por este hecho esté obligada a indemnizar algún tipo de perjuicios a **El Promitente Comprador** por las siguientes causales:

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales que les sean aplicables.
2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas, estando **La Constructora** facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes en bases de datos públicas o privadas (de orden nacional o internacional) donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita.
3. Cuando exista en contra de **El Promitente Comprador** sentencia judicial en firme que lo condene por la comisión de los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que pueda colocar a **La Promitente Vendedora** frente a un riesgo legal o reputacional.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos, la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución del presente contrato y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

VIGÉSIMA PRIMERA: Buena Fe Exenta De Culpa: La Constructora declara que dentro del proceso de contratación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le aplica relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, **La Constructora** en la suscripción del presente contrato obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Cesión de La Promesa. El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de **El Promitente Comprador** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito de **La Promitente Vendedora**, quien para el efecto contará con entera libertad. **La Promitente Vendedora** hace constar que únicamente considerará la posibilidad de aceptar cesiones de la posición contractual que cumplan las siguientes reglas, sin que ello comporte obligación de su parte:

1. Que la cesión se pretenda efectuar a personas vinculadas a **El Promitente Comprador** hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y primero civil.
2. Que sean solicitadas como mínimo con noventa (90) días de anterioridad a la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa.
3. Que el potencial cesionario cuente con la carta de aprobación de **El Crédito**, en caso de requerirlo.
4. Que el potencial cesionario cumpla con las restantes políticas internas establecidas por **La Constructora**

Parágrafo: **La Promitente Vendedora** podrá 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 Promitente Comprador**.

VIGÉSIMA TERCERA: Habeas Data. El Promitente Comprador SI () NO () autoriza de forma previa, expresa e informada a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de **La Promitente Vendedora** y de **La Constructora**, tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de **La Promesa**. Adicionalmente, autoriza expresamente a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: a) planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por las compañías; b) ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; c) suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, **La Promitente Vendedora y/o La Constructora**, según corresponda, podrán contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, SMS, MMS, EMS redes sociales o medios similares. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer que, como Titular de los datos personales, cuenta con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1**

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

1. La Promitente Vendedora

- a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
- b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
- c. **Teléfono:** (601) 3300000
- d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web:
<https://www.fidudavivienda.com>

2. La Constructora

- a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
- b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
- c. **Teléfono:** (601) 6258100.
- d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web:
<https://www.constructorabolivar.com>

Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales. Autorizo SI () NO () expresamente a **La Constructora** a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos de **El Inmueble**, tales como energía, gas, acueducto y a todos aquellos necesarios para el cambio de suscriptor correspondiente, (iii) las diferentes entidades con las cuales **La Constructora** desarrolle alianzas comerciales que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés. De igual manera, declaro que autorizo ser contactado para participar en actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que se lleven a cabo directamente por **La Constructora**, por las entidades del Grupo Bolívar al que pertenece o en asocio con entidades aliadas, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

VIGÉSIMA CUARTA: Imputación de pagos y causación de intereses de mora. Como en desarrollo de **La Promesa El Promitente Comprador** tiene que cubrir obligaciones pecuniarias de distinta índole, **La Promitente Vendedora** queda facultada para aplicar preferencialmente cualquier pago que realice **El Promitente Comprador** a las cuentas pendientes por los distintos conceptos. Si **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** efectuasen algún pago por un concepto que según **La Promesa** deba pagar **El Promitente Comprador**, se causarán a favor de aquellas y a cargo de **El Promitente Comprador**, intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente sobre el valor pagado, hasta la fecha en que este último reembolse su valor.

VIGÉSIMA QUINTA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador. En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la cuenta de _____ (ahorros/corriente) No. _____ del banco _____, la cual pertenece a _____, quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaria.

VIGÉSIMA SEXTA: Cláusulas de cumplimiento posterior a la firma de la escritura pública de compraventa. Las obligaciones previstas en **La Promesa** que deban cumplirse con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sobrevivirán a la ejecución de **La Promesa**, se mantendrán vigentes y serán exigibles mientras no se haya verificado su cumplimiento. Para estos efectos, **La Promesa** prestará mérito ejecutivo.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: Modificación condiciones de La Promesa. El Promitente Comprador acepta que desde la fecha de suscripción de **La Promesa** y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por **La Promitente Vendedora**, se procederá a suscribir un otrosí a **La Promesa** realizando los ajustes solicitados; el silencio de **La Promitente Vendedora** frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA OCTAVA: Certificación Edge. El **Conjunto** ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la Certificación Edge la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que El **Conjunto** ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía.

Esta certificación se obtiene en dos fases:

1. **Fase 1:** Etapa de Diseños. La Constructora realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran El **Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a El **Conjunto**.
2. **Fase 2:** Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. La Constructora construyó El **Conjunto** con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

La certificación final se obtendrá luego de que La Constructora realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que cuenta con los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de El Inmueble y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de La Constructora o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoria y verificar el cumplimiento de las condiciones.

VIGÉSIMA NOVENA: Responsabilidad de la fiduciaria. La gestión de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **La Constructora** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **El Fideicomiso**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Se deja constancia que la fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del proyecto, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, 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, así como tampoco lo es de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes bienes privados integrantes de **El Conjunto**, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

TRIGÉSIMA: Dirección para correspondencia y notificaciones. El **Promitente Comprador** manifiesta que las comunicaciones que se le envíen de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección [Haga clic aquí para escribir texto.](#) y al siguiente correo electrónico [Haga clic aquí para escribir texto.](#) Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas quedarán surtidas a partir de la fecha y hora en que quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico antes mencionado. **La Constructora** recibirá comunicaciones en la Calle 134 # 72 -31, y a través del Buzón de Solicitudes, disponible en la página web: <https://www.constructorabolivar.com>, Opción Atención al cliente, Cuéntanos tu solicitudes. Será responsabilidad de las partes comunicar por escrito cualquier cambio de dirección, en caso contrario se entenderán válidas todas las comunicaciones que se envíen a las direcciones aquí registradas.

TRIGÉSIMA PRIMERA: Validez para firmar electrónica y obligaciones de los firmantes. Las Partes reconocen y aceptan

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING ETAPA 1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Titular1

C.C. No.

Titular2

C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

Titular3

C.C. No.

Titular4

C.C. No.

FirmaAsesor

Haga clic aquí para escribir texto.

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

----- MUNICIPIO DE _____
----- DEPARTAMENTO _____
----- REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

----- NOTARIO _____ DEL CÍRCULO DE _____
----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACIONES VALOR DEL ACTO
0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS -----

-
SOCIAL \$,^{oo}
0203 HIPOTECA -----DE VIVIENDA CON SUBSIDIO
\$,^{oo}

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -----

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO XX

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: ----

FICHA CATASTRAL GLOBAL: 009128270100000000 y
009128270200000000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (x) RURAL ()- -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: -----

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE__ QUE FORMA PARTE
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA LIVING

UBICADO EN LA _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR (A) (ES): -----

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera _____
del FIDEICOMISO VERAMONTE VIS NIT 830.053.700-6
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR _____
CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. NIT: 860.513.493-1
EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE (S): _____

ACREEDOR HIPOTECARIO: _____

En la ciudad de _____, Capital del Departamento _____,
República de Colombia, a la NOTARIA _____ DE
_____, de la cual es titular _____,
compareció (eron) (con correo electrónico) a otorgar escritura en los
siguientes términos: _____

comparecieron de una parte, _____, mayor de edad, vecina
de esta ciudad, identificada con la Cédula de ciudadanía No. _____ de
_____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder
que le fue otorgado mediante escritura pública número seis mil ciento
cincuenta y tres (6.153) de fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos
mil dieciocho (2018), otorgado en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo
Bogotá, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre
y representación de: --- 1) **Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del
Fideicomiso Veramonte Vis** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C.,
constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta
(7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992),
otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que
para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora ; 2)
Constructora Bolívar S.A.**, que actúa como **Fideicomitente del Fideicomiso
Veramonte Vis** del **Conjunto Residencial Buenavista Living**, (en los
sucesivo **La Constructora o el Fideicomitente Desarrollador**) sociedad
comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura
pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de

abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., y, de la otra parte: _____, mayor de edad, identificad_ con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en xxxxxxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente en la **Unidad Privada Apartamento No. _____ Torre ____** (en adelante **El Inmueble**) **Que forma parte del Conjunto Residencial Buenavista Living, Ubicado en la _____**, Tel: xxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **antecedentes**: -----

a. **Que por documento privado de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre La Constructora y La Vendedora, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Veramonte Vis (en adelante El Fideicomiso), con el objeto de que La Vendedora detente la titularidad de un lote de terreno denominado "Manzana 6 Lotes 1 y 2" que hace parte de la Urbanización "Casablanca" (en adelante El Predio), conserve y defienda su propiedad, permita que La Constructora por su cuenta y riesgo construya un proyecto de vivienda de interés social (en adelante El Conjunto) sobre El Predio y transfiera los Bienes Privados resultantes a los terceros interesados en su adquisición.**

Que con base en estos antecedentes, La Vendedora, obrando como vocera del Fideicomiso concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido La Constructora en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora de El Conjunto. Contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas:

a. **PRIMERA: Objeto.- La Vendedora** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene

y ejercita sobre **El Inmueble**: ----- La **Unidad Privada Apartamento No. ___ Torre __ Que Forma Parte de El Conjunto Ubicado _____ de la Actual Nomenclatura Urbana de Bogotá.** -- El Conjunto en mención se encuentra conformado por ochocientos diecinueve (819) Bienes Privados (apartamentos) desarrollados en dos (2) torres de veinticinco (25) pisos de altura y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido **El Conjunto.**

El Predio en donde se desarrolla **El Conjunto** se describe y alindera como se indica a continuación:

MANZANA 6 LOTES 1 Y 2 DE URBANIZACIÓN CASABLANCA. CABIDA SUPERFICIA: DIESCISÉIS MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (16719.33 M2). NORTE: Partiendo del mojón denominado **M6-2** hasta el mojón **M6-4**, pasando por el mojón **M6-3**, en líneas rectas y distancias de ochenta y ocho punto ochenta y cuatro metros (88.84 m) y cien punto cincuenta y dos metros (100.52 m), lindando con Calle 153. **ORIENTE:** Del mojón **M6-4** al mojón **M6-7**, pasando por los mojones **M6-5** y **M6-6**, en líneas curvas y rectas, y distancias de siete punto noventa y tres metros (7.93 m), setenta y cinco punto ochenta y cuatro metros (75.84 m), y siete punto sesenta metros (7.60 m), lindando con Carrera 73 B. **SUR:** Del mojón **M6-7** hasta el mojón **M6-10**, pasando por los mojones **M6-8** y **M6-9**, en líneas rectas y curvas, y distancias de noventa y seis punto cincuenta y ocho metros (96.58 m), setenta y tres punto setenta y cuatro metros (73.74 m), y seis punto noventa y un metros (6.91 m), lindando con Calle 152C. **OCCIDENTE:** Del mojón **M6-10** hasta el mojón **M6-2** o punto de partida, pasando por el mojón **M6-1**, en líneas rectas y curvas, y distancias de ochenta y uno punto treinta metros (81.30 m), y nueve punto doce metros (9.12 m), lindando con Carrera 75.. **El Predio** se identifica con la matrícula inmobiliaria **50N-20887914** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las Referencias Catastrales en mayor extensión 009128270100000000 y 009128270200000000.

El Inmueble materia de este acto tiene asignado el **Folio de Matricula Inmobiliaria Individual N° _____** y alindera como a continuación se señala: ----- la

17

Unidad Privada Apartamento No. __ Torre __ que forma parte de El Conjunto,
Ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de Bogotá.

x*x*x*x*x*x*x*x*

Parágrafo Primero: Que al alinderar los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Parágrafo Segundo: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.—

Parágrafo Tercero: Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo.

Parágrafo Cuarto: El comprador manifiesta conocer y aceptar lo siguiente: -

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El conjunto** Se desarrolla sobre **El Predio** que cuenta con un área de dieciséis mil setecientos diecinueve punto treinta y tres metros cuadrados (16719.33 m²), de la cual se destinó una porción equivalente a siete mil ochocientos ochenta y seis punto setenta metros cuadrados (7886.70M²) para desarrollar la **Etapas 1**. Quedando **El Predio** resultante con área de ocho mil ochocientos treinta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados (8832.63M²), la cual se destinará para el desarrollo de las futuras Etapas constructivas sin que con ello implique división material del tal **Predio**. **El Comprador**, manifiestan conocer y aceptar que **El Inmueble** hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Vendedora y El Fideicomitente Desarrollador**, están facultados para modificar en la Etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de Bienes Privados que conformarán las siguientes Etapas, efectuar la incorporación de la siguiente Etapa y hacer la adición al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la Etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las Etapas anteriores. En consecuencia, **La Vendedora y El Fideicomitente Desarrollador** quedan facultados para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones

al reglamento de propiedad horizontal de la Etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la Etapa posterior, con los bienes privados y los bienes comunes ubicados en cada Etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de esta Etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos, **El Fideicomitente Desarrollador** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva Etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

4. Que los coeficientes de copropiedad de los bienes privados que conforman la **Etapa 1** tendrán el carácter de provisionales y sólo se consideran definitivos en la fecha en que se efectúe la integración de la última Etapa o en la fecha en que **El Fideicomitente Desarrollador** o sus cesionarios a cualquier título, decidan no desarrollar la subsiguiente Etapa de **El Conjunto**, o no integrarla al citado **Conjunto**. Como consecuencia de ello, cuando se integren las futuras Etapas, **El Fideicomitente Desarrollador** procederá a recalcular los coeficientes de copropiedad sobre la base de los nuevos bienes privados que conformen la Etapa que es objeto de adición.
5. Si bien se ha proyectado desarrollar **El Conjunto** en varias Etapas de construcción, una vez efectuada su integración se entenderá que ellas conformarán una sola unidad jurídica y una sola copropiedad regida por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal con sus respectivas adiciones y modificaciones y con bienes que serán de propiedad común de todas las Etapas sin perjuicio de que puedan existir algunos cuyo uso y explotación se asigne a una Etapa en particular o a unos bienes privados en particular

-
6. **Certificación Edge. El Conjunto** ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la **Certificación Edge** la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que **El Conjunto** ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía.

Esta certificación se obtiene en dos fases:

- 4.1. Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.
- 4.2. Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

La certificación final se obtendrá luego de que **La Constructora** realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que cuenta con los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de **El Inmueble** y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de **La Constructora** o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoria y verificar el cumplimiento de las condiciones.

7. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato _____ () de conformidad con la certificación expedida por la Secretaria de Planeación Distrital de Bogotá, el día _____ () de _____ de dos mil _____ (202_); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Vendedora ni del Fideicomiso ni de La Constructora** , sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **La Vendedora** no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho

Parágrafo Quinto: Modificaciones o Adecuaciones a los Bienes Privados. El Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los Bienes Privados que conforman **El Conjunto**, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de

Especificaciones de Construcción, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelantes ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
 - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
 - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
 - c. El propietario del Bien Privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.

- d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entresuelo de las edificaciones.
- e. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
- f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
- g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
- h. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública _____ (____) del _____ (____) de ____ del año _____, otorgada en la Notaría _____ (____) de Bogotá.

Parágrafo: El Comprador manifiesta:

1. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
2. Que **La Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir

- 20
- el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
3. Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

TERCERA: Título de adquisición.

1. **El Predio** fue adquirido por **La Vendedora**, por transferencia que en su favor efectuó **Fiduciaria Davivienda S.A.** vocera del **Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar**, a título de adición en fiducia mercantil, mediante escritura pública número siete mil quinientos setenta (7570) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C, registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50N-20887914**.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** la licencia de construcción 11001-3-21-1094 del nueve (9) de agosto de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriada el día nueve (9) de septiembre del mismo año, modificada por licencia 11001-3-22-2926 del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintidós (2022) ejecutoriada el cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023), ambas expedidas por la Curaduría Urbano N° 3 de Bogotá D.C. Actualmente se encuentra en trámite la modificación de la licencia de construcción con el objeto de adicionar la siguiente Etapa.

Parágrafo: **La Constructora** solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desenglobe catastral de los bienes Privados de **El Conjunto**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

CUARTA: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento. **La Vendedora** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio

y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble**, mediante el pago proporcional que efectuará **La Vendedora** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Constructora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

QUINTA: Precio y forma de pago. El precio total de **El Inmueble** es la suma () será cancelado por **El Comprador** a **La Vendedora** de la siguiente forma:

1. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: -----

1.1.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **La Vendedora** declara recibidos a satisfacción. -----

1.2.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que **El Comprador** ha depositado en la cuenta de ahorro programado que abrió en **xxxxxxxxxxx** que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción. -----

1.3.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE** que **El Comprador** pagará con el producto de las cesantías depositadas en **xxxxxxxxxxx** y que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción. -----

2.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que la pagará con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés Social (en adelante el Subsidio de Vivienda) aprobado y adjudicado

20

por xxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo **La Entidad Otorgante del Subsidio**), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **La Vendedora**, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la ley 1537 de 2012 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones. -----

3.- El saldo del precio, o sea la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **PESOS (\$xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que pagará **El Comprador a La Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con el producto de un préstamo que le(s) concede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo **La Entidad Crediticia**), en cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre **El Inmueble** que adquiere a través de este mismo instrumento.-----

Parágrafo Primero: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes comparecientes vendedor y comprador, declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente: ----- **1)**

Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. --- **2)**

- Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. -----

Parágrafo Segundo: **El Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Comprador**, el mismo será reembolsado. No habrá lugar al cobro de los intereses antes mencionados si **El Crédito** es otorgado por la misma entidad que financia la construcción de **El Conjunto**.

Parágrafo Tercero: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto **La Entidad Crediticia**, **El Comprador** pagará un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. ---

Parágrafo Cuarto: **El Comprador** faculta a **La Vendedora** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **La Entidad Crediticia**. -----

Parágrafo Quinto: No obstante, la forma de pago pactada, **La Vendedora** renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

Parágrafo Sexto: En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a **El Comprador**, éste autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.-----

Parágrafo Séptimo: **El Comprador** autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a **La Vendedora**.

SEXTA: Impuestos y Contribuciones.

1. **La Vendedora** asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de **El Inmueble** con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de **El Comprador** los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, **El Comprador** reembolsará a **La Vendedora** en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. En caso de que **La Vendedora** haya cancelado el impuesto predial por **El Predio**, **El Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**.
2. Las contribuciones de valorización que se causen, liquiden o cobren a partir de la

22

suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Comprador**. En caso de que **La Vendedora** haya cancelado la contribución de valorización por **El Predio**, **El Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo Primero: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, a más tardar en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán a **La Constructora** quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el **El Comprador** no cancele la parte proporcional del impuesto, **La Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de **El Inmueble**, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y la constancia del pago efectuado por **La Constructora**.

Parágrafo Segundo: Serán de cargo de **El Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez la escritura pública de

compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a **El Comprador** de su responsabilidad, **La Constructora** podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual **El Comprador** por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

Parágrafo Tercero: en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o **El Inmueble** antes otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por **El Comprador**, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

SÉPTIMA: Servicios Públicos. **La Vendedora** entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

Parágrafo Primero: Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Vendedora** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

Parágrafo Segundo: Será de cargo exclusivo de **El Comprador**:

2. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
3. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos

a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.

4. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
5. El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
6. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

Parágrafo Tercero: Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Comprador** autoriza a **La Vendedora** y a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

Parágrafo Cuarto: De acuerdo con lo estableció en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Vendedora** o por **La Constructora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiriera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

OCTAVA: Entrega de El Inmueble. **La Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Vendedora** remitirá a **El Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

2. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
3. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
4. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

Parágrafo Primero: La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Comprador** y por **La Vendedora** o **La Constructora**, en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

Parágrafo Segundo: Para evitar riesgos, **El Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Vendedora** pondrá a disposición de **El Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le

24

permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

Parágrafo Tercero: **La Vendedora** o **La Constructora** podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble**, **La Constructora** entregará a **El Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

Parágrafo Cuarto: si **El Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

Parágrafo Quinto: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran I Etapa 1 de **El Conjunto**, por conducto de **La Constructora**, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de tal Etapa, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la Etapa 1 se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
 2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
 3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
 4. para La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las futuras Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las Etapas que lo integran , de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de esta escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en **El conjunto**.
-
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora**

75

levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**.

6. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de la Etapa 1 de **El Conjunto**.

NOVENA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. Las partes manifiestan que de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera: -----

El **100%** de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** que financia a **El Comprador** y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **El Comprador**.

El **100%** de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por **El Comprador**. -----

Parágrafo: El presente contrato no genera Retención en la fuente, de conformidad con lo estipulado en la ley de crecimiento 2010 del 27 de diciembre de 2019 y en el Artículo 400 del Estatuto Tributario. -----

DÉCIMA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de

vivienda. La Vendedora está autorizada para anunciar y desarrollar La Etapa 1 del plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida por _____ el __ () de _____ de 2023, como consta en el recibido por **parte de la autoridad competente en cual asigna el radicado número** _____ en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley.

DÉCIMA PRIMERA: El Subsidio De Vivienda. Manifiesta **La Vendedora** que **El Inmueble** objeto de este contrato es una vivienda de interés social y que el plan del cual hace parte el mismo tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo en las normas actualmente vigentes. -----

Se protocoliza resolución número _____ del subsidio de vivienda expedida por de fecha _____, en la que consta que los beneficiarios del subsidio son: y resolución número _____

Parágrafo Primero. Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **La Vendedora** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **El Comprador** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

Parágrafo Segundo: Causales de Restitución del Subsidio. De conformidad con lo previsto en la Ley 2079 de 2021, los subsidios de Vivienda Familiar asignados para la adquisición de **El Inmueble** objeto de este contrato serán restituidos cuando se compruebe que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación, no obstante, el Gobierno Nacional reglamentará esta materia, para lo cual **El Comprador** deberá sujetarse a dicha reglamentación.

En caso en que el proyecto no se ejecute aun cuando se haya expedido el acto de asignación de subsidio de vivienda a los hogares beneficiados o cuando las viviendas

no se hayan escriturado a los hogares beneficiarios, **Constructora Bolívar S.A.** deberá realizar la devolución de los dineros desembolsados, con la indexación correspondiente hasta la fecha de la devolución de conformidad con lo previsto en las normas especiales.

Parágrafo Tercero: Sanciones. Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se le aplicaran las sanciones prevista en la Ley

en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.

Parágrafo Cuarto: Remate Judicial.- En caso de remate de **El Inmueble** que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

DÉCIMA SEGUNDA: Garantías. **El Comprador** declara conocer y aceptar que **La Vendedora** responderá ante **El Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la

- entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
 3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
 4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

Parágrafo Primero: En la fecha de entrega de **El Inmueble La Constructora** entregará a **El Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Comprador** debe informar a **La Constructora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

Parágrafo Segundo: En caso de que **El Comprador** efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por **La Constructora** perderán su vigencia.

DÉCIMA TERCERA: Con la suscripción del presente contrato, **El Comprador**, **La Vendedora**, como vocera del **Fideicomiso y La Constructora**, 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 señalada en el contrato de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

27

DÉCIMA CUARTA: Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley **La Vendedora** declara bajo la gravedad de juramento que en **El Conjunto** a la fecha NO hay deudas pendientes por concepto de administración, por tratarse de una vivienda nueva. -----

Presente nuevamente, **El Comprador** quien manifestó: -----

a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido. -----

b) Que acepta la entrega de **El Inmueble** objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes de **El Conjunto** señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente a **El Inmueble**.-----

c) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo. -----

d) Que se declara deudor de **La Vendedora**, de las sumas indicadas en la Cláusula Quinta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por **La Entidad Crediticia** reconocerá y pagará intereses por anticipado a **La Vendedora**, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de **La Entidad Crediticia** que financia la adquisición de **El Inmueble**, conforme a lo convenido en la Cláusula Quinta de este contrato. -----

e) Que autoriza a **La Entidad Otorgante del Subsidio** para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a **La Vendedora** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido. -----

f) Que para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la Cláusula Quinta del presente contrato de compraventa.

g) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** para que el saldo correspondiente al crédito que le ha sido otorgado sea girado a favor de **La Vendedora**. -----

h) Que con el otorgamiento de este instrumento **La Vendedora y La Constructora** dan cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con **El**

Comprador con relación a **El Inmueble** objeto de este contrato, y se declara satisfecho) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----

i) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato. -----

**MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE --
----- FAMILIA INEMBARGABLE -----**

Compareció(eron) nuevamente: _____ mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en xxxxxxxxxxxxxx, y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012.- No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato. -----

----- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA -----

Compareció

La Vendedora,

**1. EN REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como
voceradel FIDEICOMISO VERAMONTE VIS- NIT 830.053.700-6**

2. REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT:
860.513.493-1

El Comprador E HIPOTECANTE (S),

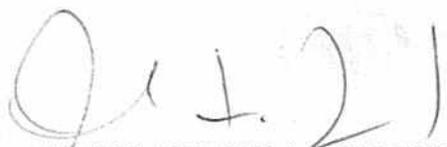
Señores
**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y
CONTROL DE VIVIENDA**
Secretaría Distrital del Hábitat
Bogotá D.C.

Respetados Señores:

MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.148.747 de Bogotá, obrando en mi condición de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada por la Notaria 18 del Circulo Notarial de Bogotá, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en calidad de vocera y representante del **FIDEICOMISO VERAMONTE VIS**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** la radicación de documentos efectuada en ese despacho por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, para la enajenación del inmueble del proyecto "**BUENAVISTA LIVING**" de la ciudad de Bogotá D.C., que se desarrolla en el predio identificado con matrícula inmobiliaria número **50N-20887914**.

Se expide y suscribe en Bogotá D.C., a los 2 días del mes de mayo de 2023.

Atentamente,



MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA
Suplente del Presidente
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
VOCERA FIDEICOMISO VERAMONTE VIS
NIT. 830.053.700-6



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR LADINO BARRERA MARTHA YOLANDA, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C.52.148.747, Y TARJETA No. ***** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

Miércoles 3 de Mayo de 2023



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Martha
Ladino
Barrera

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto con acabado graniplast color Grey Squirrel 30YY14/070 (Gris Oscuro)

Muros en mampostería en bloque con pañete y acabado en COREV

Muro en ladrillo prensado liviano capuchino a la vista. Formato 24.5 x 12 x 6 SANTA FE

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Enchape piso cerámica Gris Home 51*51

Piso madera PVC Noord 1227x187x2 Beige

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta No Transcitable (1, 2 y 3): Muros en bloque con pañete y pintura / Antepechos en ladrillo prensado liviano capuchino formato 24.5 x 12 ;
Cubierta Transcitable (4 y 5): Grama Sintética, gravilla suelta, enchape tableta gress, aislamiento flexible y acústico, jardineras y mobiliario**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado

Pisos en gravilla lavada

Muros en graniplast gris

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en Reja Metálica sobre viga en concreto

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque ubicado en plataforma

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ascensor para 8 personas 9 paradas COMUNAL 1 (1), Ascensor para 10 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Conjunto de juegos básicos para niños, metálicos con pasamanos, columpios, ba
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Co-work, Sala multifuncional, Salón de social o de reunión, Sala premium, Turc
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Gimnasio - zona cardio, Gimnasio - zona fuerza, Gimnasio - trotadoras,
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	2 Saunas en Edificio Comunal 2
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	2 Turcos en Edificio Comunal 2
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	33 parqueaderos estipulados según normatividad
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	82 parqueaderos estipulados según normatividad
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Planta eléctrica de emergencia para zonas comunes del proyecto
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	2 Subestaciones - 2 Transformadores

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

 SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en melamina. Cerradura con llave

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Placa de Concreto sin acabados

4.2.2. HALL'S

Placa de Concreto sin acabados

4.2.3. HABITACIONES

Placa de Concreto sin acabados

4.2.4. COCINAS

Placa de Concreto sin acabados

4.2.5. PATIOS

Placa de Concreto sin acabados

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

En concreto y mampostería sin acabados

4.3.2. HABITACIONES

En concreto y mampostería sin acabados

4.3.3. COCINAS

En concreto y mampostería sin acabados

4.3.4. PATIOS

En concreto y mampostería sin acabados

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

 SI NO

4.4.2. ESTUFA

 SI NO

Punto de gas para estufa

4.4.3. MUEBLE

 SI NO

4.4.4. MESÓN

 SI NO

4.4.5. CALENTADOR

 SI NO

Punto de gas para calentador de tiro natural

4.4.6. LAVADERO

 SI NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

 SI NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

 SI NO

Enchape cerámico en la cabina de la ducha y todo el baño

4.5.3. ENCHAPE PARED

 SI NO

La cabina de la ducha se entrega con enchape cerámico hasta una altura de 1,80m

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

 SI NO

4.5.5. ESPEJO

 SI NO

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.

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

Nombre del Proyecto: Buenavista
 Zona del Proyecto: Bogotá D.C
 Fecha de descarga: 2023-04-12
 Estado del proyecto: Por Validar
 Versión: 2



ESPECIFICACIONES GENERALES

ANDENES Y SENDEROS PEATONALES

- Gres:
 - Tablón o similar - Alfa
 - Piso portal mocca 30*15 . Tráfico comercial mate.Interior y exterior. Espesor 11 mm
 - Tablón o similar - Alfa
 - Piso portal sahara 30*15 . Tráfico comercial mate.Interior y exterior. Espesor 11 mm

PARQUEADEROS Y VÍAS INTERNAS

- Sótanos:
 - Demarcación pisos
 - Demarcación columnas
 - Topellantas en concreto
 - Demarcación muros
 - Demarcación parqueaderos con punto de carga eléctrica
 - Piso en concreto con demarcación de parqueados en pintura epóxica
 - Muro de limpieza en PVC o similar
 - Franja de pintura acrílica de alta adherencia para tráfico, amarilla y negra para mayor visibilidad.
 - Bicicletero metálico o similar
 - Bicicletero de muro

CERRAMIENTO

- Antejardín:
 - Cerramiento tubo metálico con zócalo
 - Tubo metalico redondo h: acorde a la norma sobre zocalo de mamposteria reforzada
 - h:acorde a la norma - Ver detalle

ZONAS VERDES

- Antejardín:
 - En grama natural sobre superficie
- Plataforma:
 - Piso en caucho granulado o similar
 - Jardineras para ventilación con vegetación ligera
 - Canastillas plasticas recubiertas con geo textil.
 - Grama sintética o similar
 - Para paisajismo, jardines y terrazas. Grama de 4cm de alto

INSTALACIONES EXTERIORES

- Eléctricas:
 - Red descolgada en sótano

No Validado

Cesar Zota

No Validado

David Camargo

No Validado

Sergio Ojeda

No Validado

Javier Clavijo

No Validado

Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: Buenavista
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-04-12
Estado del proyecto: Por Validar
Versión: 2



- Gas: -Red descolgada en sotano
- Sanitarias: -Red descolgada en sótano
- Red contra incendios: -Red descolgada en Sótano

ESPECIFICACIONES TORRES

ESTRUCTURA

- Cimentación: -Pilotes en concreto reforzado y losa maciza con vigas descolgadas
- Sistema Estructural: -Muros estructurales en concreto reforzado, sistema industrializado
- Entrepisos: -Losa maciza en concreto reforzado
- Cubierta: -Losa maciza en concreto reforzado
- Escaleras: -Concreto reforzado.
- Muros No Estructurales: -Bloque No. 4 y No. 5 según se indica en los planos.

FACHADAS

- Muros: -Muros en concreto con algunas zonas en acabado graniplast según diseño.
-Mampostería a la vista o similar
LADRILLO Portante 306 capuchino H - Santafé 29x14.5x6
-Mampostería a la vista o similar con algunas zonas en acabado graniplast según diseño.
- Ventanería: -Ventanería aluminio negro o similar
Marco en aluminio color negro, vidrios acordes al cumplimiento de la norma NSR-10.
(ver detalle).
- Bajantes: -Bajantes aguas lluvias (por ducto)
Bajante aguas lluvias tubería PVC cubierta por ducto en superboard. Acabado Graniplast

CUBIERTAS

- Cubierta: -Plana (losa maciza en concreto reforzado)
Con claraboya de acceso a cubierta en punto fijo
-Escotilla de acceso a cubierta sobre punto fijo.
Escotilla de acceso a cubierta - incluye escalera tipo gato.
- Cubierta transitable: -Grama sintética o similar
Para paisajismo, jardines y terrazas. Grama de 4cm de alto
-Grava suelta o similar.
-Piso flotado
REF: VIT1ROCGRE11M02 Rockland Grey 100X100 de Atmosferas
-Tablón o similar - Alfa
Piso portal sahara 30*15 . Tráfico comercial mate.Interior y exterior. Espesor 11 mm

No Validado

Cesar Zota

No Validado

David Camargo

No Validado

Sergio Ojeda

No Validado

Javier Clavijo

No Validado

Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: Buenavista
 Zona del Proyecto: Bogotá D.C
 Fecha de descarga: 2023-04-12
 Estado del proyecto: Por Validar
 Versión: 2



PUNTO FIJO

- Barandas: -Tubo metálico pintado h :90cm
Pasamanos de 1 1/2" media pintado con anticorrosivo y esmalte color según proyecto en semi mate. Travesaños en tubo de 3/4" (Ver detalle de elementos no estructurales)
- Piso y guardaescobas: -Cerámica o similar
REF: Piso Vancouver Hielo Caras Diferenciadas 60x60 de Corona
- Pasos escalera: -Piso en gravilla
Gravilla mona lavada con guardaescoba a 8cm, gualderas sin gravilla. (Ver detalle)
- Cielo raso: -Drywall
Pintura vinilo blanco según indique planos.
- Muros: -Estuco y pintura
Pintura vinilo
- Puertas de emergencia: -Puerta cortafuego
- Señalización: -Señalización gabinete contra incendios
-Señalización salida
-Señalización ruta de evacuación
-Señalización escaleras de evacuación
-Nomenclatura piso
- PUERTA ACCESO P1 -Vidrio templado 10mm

ASCENSORES

- Capacidad: -14 Ascensores
- Nota obra:
 TORRE 1 Y 3: Son 4 Ascensores por torre de 800kg 1.75m/s TORRE 2: Son 3 ascensores de 1000kg 2.5m/s TORRE 4: Son 5 ascensores de 1000kg 1.75m/s TORRE 5: Son 2 ascensores de 800kg 1.75m/s

INSTALACIONES

- Sanitarias: -Tubería PVC
Tubería descolgada
- Hidráulicas: -Tubería PVC presión
Tubería por ducto, cielo falso o cárcamo
- Gas: -Tubería en acero galvanizado. Red interna de gas se entregan Medidores
- Eléctricas: -Tubería Conduit PVC. Cumpliendo con la normativa actual vigente
Tubería EMT A la vista y en cielos falsos
- Red contra incendios: -Tubería Acero al carbón

No Validado
Cesar Zota

No Validado
David Camargo

No Validado
Sergio Ojeda

No Validado
Javier Clavijo

No Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: Buenavista
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-04-12
Estado del proyecto: Por Validar
Versión: 2



- Tubería por ducto o cielo falso
- Comunicaciones: -TELEVISIÓN: Tubería desde la red exterior cableada hasta caja de comunicaciones en puntos fijos
-TELEFONÍA: Se entrega infraestructura de ductería sin cableado.

ESPECIFICACIONES VIVIENDAS

HABITACIONES

- Pisos: -Placa en concreto
- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Mampostería de fachada a la vista
-Muro concreto sin terminado
-No se entrega pañete, estuco ni pintura.
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Ventanería: -Ventanería aluminio negro o similar
Marco en aluminio color negro, vidrios acordes al cumplimiento de la norma NSR-10. (ver detalle).

ZONA SOCIAL

- Pisos: -Placa en concreto -Muro divisorio en bloque a la vista
-Mampostería de fachada a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Muros: -No se entrega pañete, estuco ni pintura.
-Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
-Ventanería aluminio negro o similar
Marco en aluminio color negro, vidrios acordes al cumplimiento de la norma NSR-10. (ver detalle).
- Cielo raso:
- Ventanería: -Dos rejillas superiores e inferiores para ventilación por exigencia de Gas Natural.

Nota obra:

Las rejillas de ventilación no se encuentran en todos los apartamentos. Ubicación depende del tipo de apartamento y de la torre en la que se encuentre.

- Puerta acceso: -Tablero meláminico o similar.
Puerta Maciza, REF: Cinza Cobalto de Duratex

No Validado

Cesar Zota

No Validado

David Camargo

No Validado

Sergio Ojeda

No Validado

Javier Clavijo

No Validado

Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: Buenavista
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-04-12
Estado del proyecto: Por Validar
Versión: 2



COCINA

- Muros: -No se entrega pañete, estuco ni pintura.
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Pisos: -Placa en concreto
- Aparatos: -No se entrega mesón, estufa ni lavaplatos

ROPAS - ZONA OFICIOS

- Muros: -No se entrega pañete, estuco ni pintura
- Pisos: -Placa en concreto
- Lavadero: -No se entrega lavadero.
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Ventanería: -Rejilla para ventilación

BAÑOS

- Muros: -Muro y/o ducto en superboard sin terminado o similar
-No se entrega pañete, estuco ni pintura
-Cabina ducha. Muros en cerámica o similar
- Pisos: -Placa en concreto
-Cabina ducha. Pisos en cerámica o similar

Nota obra:
En apartamentos PMR: Piso en cerámica o similar en todo el baño.

- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Kit baños: -Sanitario, lavamanos y accesorios
Combo Acuacer Plus con PED. BCO KIT SAN

Nota obra:
Para apartamentos PMR se entrega lavamanos de colgar. REF: Acuajet de corona PMR incluye grifería.

- Grifería: -Ducha: Grifería monocontrol o similar - Stretto
Ducha línea Aspen acabado Cromo
-Lavamanos: Llave individual - Grival
Llave Nogal
- Ventanería: -Rejilla plástica o similar

No Validado
Cesar Zota

No Validado
David Camargo

No Validado
Sergio Ojeda

No Validado
Javier Clavijo

No Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: Buenavista
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-04-12
Estado del proyecto: Por Validar
Versión: 2



NOTAS.

NOTAS GENERALES

- **ACABADOS:**
 - No se entrega red de citofonía, ni citófonos, ni panel de control.
 - No se entregan muebles en ningún espacio (cocina, closets, ropas, baño).
 - Los muros estructurales de la vivienda, es decir, los muros de concreto, no podrán ser regateados, modificados o demolidos total ni parcialmente.
 - No se entrega tubo cortinero, espejo, ni mueble bajo el lavamanos en el baño.
 - No se entregan pañetes en muros, nivelación de pisos, pintura, acabados de piso o pared, ni guarda escobas en ningún espacio a excepción del baño.
 - Ningún espacio se entrega con puerta a excepción de la puerta principal.
 - No se entrega timbre, citofono, ni instalación para la campana extractora.
 - No se entrega ningún electrodoméstico o gasodoméstico.
 - En todo los espacios se entrega roseta sin bombillos.
 - TELEVISIÓN: Se entrega tubería y cableado TDT
 - No se entrega ningun aparato en la cocina
 - Debido al proceso constructivo, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones o variaciones .
 - No se entrega mesón, estufa ni lavaplatos
 - Por RITEL se entrega PAU, tubería vacía para salidas de comunicaciones con tapa ciega.
 - Puntos de suministro: Agua fría para lavamanos y ducha
 - No se entrega punto eléctrico alambrado para el chispero de la cocina, se deja tapa ciega
- **PAGOS DERECHOS**
 - No se entrega línea telefónica. Los costos y la solicitud de la línea corren por cuenta del propietario.
 - Los costos del medidor de Gas , acueducto, y energía, corren por cuenta del propietario.
 - Los derechos de conexión y la instalación del calentador en el espacio de ropas va por cuenta del propietario en convenio con la entidad prestadora del Gas Natural, si el lo acepta .

No Validado

Cesar Zota

No Validado

David Camargo

No Validado

Sergio Ojeda

No Validado

Javier Clavijo

No Validado

Diana Gonzalez

DEPARTAMENTO DE DISEÑO - MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto: BUENAVISTA LIVING
 Fecha: 27/4/2023
 Etapa: 2
 Versión: 2



Nota: Las áreas aquí consignadas son datos aproximados

GENERALIDADES DEL PROYECTO

Localización:

Departamento:
Bogotá D.C

Ciudad:
Bogotá

Urbanización:
Veramonte

Área útil lote (m²):
16719.33

Área útil etapa (m²):
8832.63

Características:

Uso edificación:
Multifamiliar

Tipo de proyecto:
Vivienda de interés social

No. de etapas del proyecto:
2

No. de torres:
3

No. de sótanos:
2

No. de apartamentos:
1225

No. de casas:
0

No. de locales comerciales:
0

Total cantidad de unidades (locales, casas, apartamentos):
1225

Estacionamientos motos y bicicletas:

No. estacionamientos privados:
0

No. estacionamientos
comunales para residentes:
0

No. estacionamientos visitantes:
0

Total estacionamiento motos:
0

Total estacionamiento bicicletas:
210

Estacionamientos carros:

No. estacionamientos privados:
0

No. estacionamientos
comunales para residentes:
165

No. estacionamientos visitantes:
95

No. estacionamientos comunales de uso exclusivo:
0

Total estacionamiento carros:
260

Del total de estacionamientos carros:

No. estacionamientos PMR visitantes:

3

No. estacionamientos PMR propietarios:

2

EQUIPAMIENTOS COMUNALES

Equipamientos esenciales	Cantidad	Descripción general
Cuartos de subestación eléctrica	2	Ubicadas en sotano 1
Cuarto de basura	1	Ubicada en primer piso
Planta Eléctrica	1	Ubicadas en sotano 2

Equipamientos NO esenciales construidos	Cantidad	Descripción general
Gimnasio-crossfit	1	Ubicada en primer piso
Gimnasio - zona cardio	1	Ubicada en segundo piso
Gimnasio - zona fuerza	1	Ubicada en tercer piso
Turco	2	Ubicada en cuarto piso
Sauna	1	Ubicada en cuarto piso
Jacuzzi	1	Ubicada en cuarto piso
Bar deportivo	1	Ubicada en cuarto piso
Co-work	1	Ubicada en quinto piso
Entretenimiento	1	Ubicada en sexto piso
Salón de juegos	1	Ubicada en séptimo piso
Salón de videojuegos	1	Ubicada en segundo piso
Salón de niños	1	Ubicada en primer piso

Equipamientos NO esenciales en exteriores	Cantidad	Descripción general
Terraza para asados (BBQ)	2	
Juegos de niños	1	

VIVIENDAS

Número de torres o terrazas:

Torre o terraza número:	Cantidad	No. de pisos	No. de viviendas por piso
3	1	25	17
4	1	25	23
5	1	25	10

Total viviendas: 1225

Tipología viviendas:

Tipologías:	TIPO 38	Unidades de esta tipología en el proyecto:	837
-------------	---------	--	-----

Área total construida (m²): Dependencias: Cantidad

Tipologías: TIPO 32 PMR

Unidades de esta tipología en el proyecto: 10

	Dependencias:	Cantidad
Área total construida (m ²):		
32	Zona social	1
Área total privada (m ²):		
26	Cocina abierta	1
	Cuarto de ropas	1
Área terraza técnica (m ²):		
1.74	Baño PMR	1
	Alcoba	1
No. de alcobas:		
1		

VALIDADORES

David Andres Ca...

VoBo Diseño

Diego Javier Ospina Ga...

VoBo Construcción

Jorge Armando Rivera Orte...

VoBo Costos y presupuestos

DIANA ANDREA GONZALEZ

VoBo Comercial

Juan Felipe Garzon Julio

VoBo Planeación y control

Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3		No DE RADICACIÓN 11001-3-22-0941	PÁGINA 1	
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2926		FECHA DE RADICACIÓN 04-Aug-2022		
Modifica Licencia No. 11001-3-21-1094 Expedida: 09-Ago-21 Ejecutoriada 09-Sep-21 Vigencia 09-Sep-23		CATEGORÍA: III		
FECHA DE EXPEDICIÓN 28 DIC 2022	FECHA DE EJECUTORIA 05 ENE 2023			

Dirección: CL 153 73 31 53 (PROVISIONAL) (ACTUAL)

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA EL PROYECTO DENOMINADO BUENA VISTA LIVING, DESARROLLADO EN UNA EDIFICACIÓN CONFORMADA POR DOS TORRES EN VEINTICINCO (25) PISOS, UN BLOQUE PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL EN CUATRO (4) PISOS Y DOS (2) SOTANOS PARA CUCCIENTOS DIECINUEVE (619) UNIDADES DE VIVIENDA V.I.S., EL PROYECTO CUENTA CON CIENTO SETENTA Y OCHO (178) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, CUARENTA Y UNO (41) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE HABILITAN DOCE (12) CUPOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y OCHENTA Y OCHO (88) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en las direcciones CL 153 73 31 53 (PROVISIONAL) con CHIP AAA0262AUTO y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20887914 en el lote 1 Y 2, manzana 6 de la urbanización URBANIZACIÓN CASA BLANCA (Localidad SUBA); Titular(es): CONSTRUCTORA BOLIVAR EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL P.A FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR (CC/NIT 860513493-1) Rep. Legal LONDOÑO OSORIO JUAN LUIS (CC/NIT 79295933), Constructor Responsable: OSPINA GARZON DIEGO JAVIER cc. 80228907 Mat. 3520205563 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POY DESARROLLO	UP2 No.27 (SUBA)	SEC. NORM. 2.USOS: EDIFIC. A	
a. AREA ACTIVIDAD	URBANA INTEGRAL	f. ZONA	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO	DESARROLLO	h. MODALIDAD	DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa BAJAV	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: DEPOSITO LADERA / PIEDEMONTA

1.2 ANTECEDENTES			
No. Licencia Anterior	11001-3-21-1094	Fecha Expedición	2021-08-09
		Referencia Radicación	11001-3-21-0176

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	8197
Usos específicos	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		

3. CUADRO DE AREAS			
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BUENAVISTA LIVING		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.
LOTE	VIVIENDA	0.00	0.00
SOTANOS	VIVIENDA VIP	0.00	0.00
SEMISOTANO	COMERCIO	0.00	0.00
PRIMER PISO	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	INST. IDOTAC	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	INDUSTRIA	0.00	0.00
	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00
	GESTION ANTERIOR		
	TOTAL CONSTRUIDO		

4. EDIFICABILIDAD			
4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	
a. No. PISOS HABITABLES	25	a. TIPOLOGÍA	AISLADA
b. ALTURA MAX EN METROS	61.56	b. AISLAMIENTO	NVEL
c. SOTANOS	2	a. LATERAL	N.A.
d. SEMISOTANO	NO	b. LATERAL 2	N.A.
e. No EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR	N.A.
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	2	d. POSTERIOR 2	N.A.
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO	f. EMPATES PATIO	N.A.
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.08	g. OTROS	N.A.
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.47	4.5 ESTRUCTURAS	
4.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	VIGAS DE AMARRAR - DADOS - PILOTES PRECÁVADO
DESTINACIÓN	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO
ZONAS VERDES Y RECR	6475.44	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA
SERVICIOS COMUNALES	1668.41	d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO
		e. ELEM. NO ESTRUCTURALES	
		f. ANALISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
		g. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL
		h. REVISOR EXTERNO INDEF.	SI

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (28) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (182) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (10) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. LINDEROS Y AREA DE LOS PREDIOS SEGUN GESTION ANTERIOR. 2. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION CON MOVILIDAD REDUCIDA. 3. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 381 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 4. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANOENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANOENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 5. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TECNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRET. DISTRICTAL 9292010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J-K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO.

VIGENCIA Y PRORROGA: LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA N° 11001-3-21-1094. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN

Va. Bo. Jurídica: [Firma]

Va. Bo. Ingeniería: [Firma]

Va. Bo. Arquitectura: [Firma]

Va. Bo. Director grupo: [Firma]

Firma Curadora: Ana María Cadena Tobón

**Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

No DE RADICACION

PAGINA

Curadora urbana 3

11001-3-22-0941**2**

Modificación de Licencia Vigente No.

11001-3-22-2926

FECHA DE RADICACION

Modifica Licencia Vigente. 11001-3-21-1094
Expedida: 09-Ago-21 Ejecutoriada: 09-Sep-21 Vigencia: 09-Sep-23**04-Aug-2022**FECHA DE EXPEDICIÓN **28 DIC 2022**FECHA DE EJECUTORIA **05 ENE 2023**

CATEGORÍA: III

Dirección: CL 153 73 31 53 (PROVISIONAL)(ACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320005956	2022-12-27	2022-12-27	50006,21	\$1.266.225.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en las normas colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J.K y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generados para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1905 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008. Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER deba cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de 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 (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

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.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, 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., Ley 1259 de 2008, Resolución 2397 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición".

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3		No DE RADICACIÓN 11001-3-21-0176	PÁGINA 1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN 22-Feb-2021	
11001-3-21-1094		CATEGORÍA: IV	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 AGO 2021	FECHA DE EJECUTORIA: 09 SEP 2021		
Dirección: CL 153 73 35(ACTUAL) / CL 153 73 75(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1907, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO DENOMINADO BUENA VISTA LIVING, DESARROLLADO EN TRES EDIFICACIONES, ASI: UNA EDIFICACION DE UN PISO PARA SUBESTACION ELECTRICA, UNA EDIFICACION DE TRES PISOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL Y UNA EDIFICACION (TORRE 1) DE DIECISIETE PISOS, PARA DOSCIENTAS OCHENTA Y SIETE (287) UNIDADES DE VIVIENDA V.I.S.; CUENTA CON CUARENTA Y OCHO (48) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, VEINTE (20) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE HABILITAN TRES (3) CUPOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD, Y TREINTA Y TRES (33) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 153 73 35 / CL 153 73 75 con Chip(s) AAA0262AWBR / AAA0262AWCX y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20803179 / 50N20803197 en el lote LOTE 1 Y LOTE 2 manzana MZ-6 de la urbanización URBANIZACION CASA BLANCA (Localidad SUBA). Titular(es) CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL P.A FIDEICOMISO CASABLANCA, CONSTRUCTORA BOLIVAR (CC/NIT 860513493-1) Rep. Legal SIERRA GALINDO CARLOS ALFONSO (CC/NIT 19262328). Constructor Responsable: OSPINA GARZON DIEGO JAVIER cc. 80228907 Mat. 25202095583 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004):	UPZ No.23 (CASA BLANCA - SUBA)	SEC. NORM. 2-USOS: 1 EDIFIC. A	
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: PIEDEMONTE A / DEPÓSITO LADERA

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCIÓN USO		2.1 USOS	2.2 ESTACIONAMIENTOS
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID
V.I.S	NO APLICA	287	48
PRIVRES	IVIS-PUB	BICICL.	Sec.demanda: A
4	4	4	Sistema: Agrupación

3. CUADRO DE AREAS			
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		BUENA VISTA LIVING	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	
LOTE	16719.33	VIVIENDA	13874.94
SOTANO(S)	0.00	VIVIENDA VIP	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00
PRIMER PISO	1019.37	OFICINAS / SERVIC.	0.00
PISOS RESTANTES	12855.57	INSTIT / DOTAC	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	13874.94	INDUSTRIA	0.00
LIBRE PRIMER PISO		15699.96	TOTAL CONSTRUIDO

4. EDIFICABILIDAD			
4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS	
a. No PISOS HABITABLES	17	3	4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
b. ALTURA MAX EN METROS	42.00	CUMB RERA	a. ANTEJARDIN
c. SÓTANOS	NO	a. LATERAL	7.00 MTS POR KR 73
d. SEMISÓTANO	NO	b. LATERAL 2	N.A.
e. No EDIFICIOS	3	c. POSTERIOR	N.A.
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N.A.
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	5.02 Y 14.28
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	f. EMPATES PATIO	N.A.
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.04	g. OTROS	N.A.
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.46	4.5 ESTRUCTURAS	d. RETROCESOS
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	VIGAS DE AMARRE-DADOS-PILOTES PREEXCAVADOS ZT
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA
ZONAS VERDES Y RECR	11123.65	645.97	MUROS CONCRETO REFORZADO
SERVICIOS COMUNALES	594.47	34.52	c. METODO DE DISEÑO
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES
		e. ANALISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL
		g. REVISOR EXTERNO INDEP	SI

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (16) / MEMORIA DE CALCULO (3) / PLANOS ESTRUCTURALES (73) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (16)

6. PRECISIONES

1. LINDEROS Y AREA DE LOS PREDIOS SEGUN PLANOS URBANISTICOS CU351004-42 Y CU351004-44. 2. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA TRES (3) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION CON MOVILIDAD REDUCIDA. 3. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 261 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 4. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 5. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J- K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTANO. VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica y Planeación	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	FIRMA CURADORA
T.P. 25	T.P. 502 CNG	ARO. ADOLFO GOMEZ ROS	ARO. ADOLFO GOMEZ ROS	
M.P.A. 25761906-7955319	M.P.A. 25091999-79651519			

	ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PAGINA
	Curador urbano 3	11001-3-21-0176	2
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACION	
11001-3-21-1094		22-Feb-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	
09 AGO 2021	09 SEP 2021		
Dirección: CL 153 73 35(ACTUAL) / CL 153 73 75(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	21320007200	2021-07-20	13874.94	\$492.782.000.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

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.

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.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2017.

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 reemplazará 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 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. 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.

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 fiduciario 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 lo 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.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.



RADICADO: 13-3-1185

RESOLUCION N° 13-3-1071

FECHA: 18 de Diciembre de 2013

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

**LA CURADORA URBANA N° 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQUITECTA ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren los Decretos Leyes 2150 de 1995 y 19 de 2012, las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1450 de 2011, los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 75 de 2013, y el Decreto Distrital 384 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. es la vocera de los fideicomisos denominados LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), FIDEICOMISO UNO CASABLANCA y FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, propietarios del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20602923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior) Localidad de Suba.

Que en relación con el fideicomiso BANCAFÉ PANAMÁ HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, es preciso aclarar que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. se fusionó con FIDUCIARIA CAFETERA S.A. mediante la escritura pública número 5440 del 11 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaría 47 de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá y en la Superintendencia Financiera de Colombia; fusión conforme la cual FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. actualmente es la vocera del fideicomiso BANCAFÉ PANAMÁ HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, tal y como consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia aportado al expediente.

Que la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. identificada con NIT 860.513.493-1 en su calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y como apoderada del FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, mediante radicado 13-3-1185 del 07 de junio de 2013, solicitó ante la suscrita Curadora Urbana, para el predio antes

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Identificado, la aprobación del Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** y la expedición de la correspondiente Licencia de Urbanización para sus cinco (5) etapas, para lo cual con la radicación aportaron los siguientes documentos exigidos por el Decreto Nacional 1469 de 2010 para ese tipo de solicitudes:

- Certificado de existencia y representación legal de Constructora Bolívar S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y de Fiduciaria Davivienda S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Formulario de solicitud
- Impuesto predial del año 2013
- Matrícula inmobiliaria (se hizo por consulta virtual VUC)
- Poder otorgado por Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del Fideicomiso Uno Casablanca
- Autorización para el trámite otorgada por el Fideicomitente.
- Disponibilidad del servicio de agua No. 30500-2009-PPP-026/S-2009
- Alcance disponibilidad del servicio de agua No.30500-2009-PPP-040/S-2009-144419
- Disponibilidad del servicio de gas No. NEDS-3119-2013
- Disponibilidad del servicio de energía No. 02294820
- Disponibilidad del servicio de teléfono GARA-19/2013
- Planos topográfico S100/1-33 y S100/1-35
- Resolución No. 1075 de 29/05/2009 de SDP.
- Resolución No. 2197 de 14/12/2010 de SDP.
- Resolución No. 1683 de 13/12/2011 de SDP.
- Oficio No. RO-38245 Concepto Técnico de Revisión de Estudio particular de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa en fase II expedido por la FOPAE.
- Memorando No. 3-2010-02167 expedido por la SDP.
- Oficio enviado a Constructora Bolívar S.A. por parte de la SDP en el que informa sobre el concepto favorable para el cambio de categoría de intervención en la declaratoria como un inmueble de interés cultural.
- Oficio No. 412-JLM-1427-2006 del Ministerio de Cultura.
- Memorando No. 3-2009-08044 de la SDP.
- Memorando No. 3-2009-01553 de la SDP.
- Memorando No. 3-2005-00672 del DAPD.
- Oficio No. 2-2004-03269 del DAPD.
- Acta No. 08 de 2007 del Consejo de Monumentos Nacionales
- Concepto Comité Técnico Asesor de Patrimonio del 26/03/2008 del IDPC.
- Oficio No. 2-2004-07720 del DAPD.

DOCUMENTOS FALTANTES

- Plano del proyecto Urbanístico



Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública, para cuyo efecto aportaron al expediente en fecha 17 de junio de 2013 dos (2) fotografías de la valla con la información indicada.

Que el día 15 de Julio de 2013, se efectuó la radicación del Plano Urbanístico del proyecto CASABLANCA, por lo tanto quedó el expediente radicado en legal y debida forma, empezando la contabilización de los términos legales para resolver la solicitud de licencia.

Que teniendo en cuenta que la solicitud de licencia se realizó en legal y debida forma el 15 de julio de 2013, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 de 2013, en aplicación del parágrafo del artículo 16 del Decreto Nacional 1469 de 2010, el solicitante tiene derecho a que el trámite y expedición de las licencias se le resuelva con base en la normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud.

Que la suscrita Curadora Urbana y su equipo revisaron el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico y urbanístico, a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación que le son aplicables, y como consecuencia de ello el día 16 de septiembre de 2013 expidió acta de observaciones y correcciones del proyecto, la cual fue recibida en esa misma fecha por el solicitante quien de conformidad con el artículo 32 del Decreto Nacional 1469 de 2010 contaba con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta a los requerimientos contenidos en la citada acta, plazo que se cumplía inicialmente el día 29 de octubre de 2013.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 1469 de 2010 para el desarrollo en referencia, el equipo de apoyo de la suscrita curadora comunicó al vecino colindante del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficio entregado por correo certificado recibida el día 23 de Septiembre de 2013 la cual fue enviada a las dirección indicada por los interesados en el formulario de solicitud. Adicionalmente, se hicieron dos (2) publicaciones de la solicitud en el diario El Nuevo Siglo que circuló los días 22 de septiembre de 2013 y 29 de noviembre de 2013.

Que el día 16 de octubre de 2013, el solicitante de la licencia radicó ante esta curadora escrito mediante el cual pidió que en aplicación del artículo 32 del Decreto Nacional 1469 de 2010 se prorrogara por un plazo adicional de quince (15) días hábiles el término para dar respuesta al acta de observaciones y correcciones del proyecto.

Que mediante oficio No. CE 13-3-9652, de fecha 25 de octubre de 2013 este despacho le informó al solicitante que en aplicación del Decreto 1469 de 2010 era procedente ampliar el plazo para responder el acta de observaciones y correcciones del proyecto, advirtiéndole que con esta ampliación el plazo para responder vencería el día 21 de noviembre de 2013.

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que los solicitantes mediante radicaciones de fechas 5 y 21 de noviembre dieron cumplimiento al acta de observaciones y correcciones con el aporte de los siguientes documentos:

a) Radicación del 5 de noviembre de 2013:

- Plano del proyecto urbanístico corregido que incluye todas las observaciones señaladas en los numerales 1 al 3, 5 al 7 de las observaciones arquitectónicas.
- Plano topográfico actualizado vial y cartográficamente de la Hacienda Casablanca S100/1-03 y S100/1-33, KR 76 No. 150-26.
- Oficio No. 2013EE19703 del 22/03/2013 expedido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.
- Oficio No. 31300-2013-2307 expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, de fecha 01 de Noviembre de 2013.
- Manzana catastral No. 009128012 del 10 de octubre de 2013.
- Certificación catastral del predio con nomenclatura urbana KR 76 No. 150-26, con fecha de expedición del 28/10/2013.
- Formulario de solicitud de licencia corregido en el cual se aclaran los solicitantes de la licencia de urbanización.
- En relación con la Fiduciaria Cafetera se aclaró que como consta en el certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Davivienda S.A. y comunicación de fecha 17/12/2012, suscrita por el Presidente de fiduciaria Davivienda, mediante escritura pública No. 5440 de 2012, se realizó la fusión entre Fiduciaria Davivienda S.A. y Fiduciaria Cafetera S.A., por lo cual actualmente Fiduciaria Davivienda S.A., es la vocera del fideicomiso denominado BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR.

b) Radicación del 21 de noviembre de 2013:

Se aportaron dos (2) fotografías de la valla corregida instalada en el predio objeto de la solicitud de licencia.

Que debido a la complejidad del proyecto, el Despacho expidió la Resolución de prórroga de términos No. RES 13-3-0986 de fecha 26 de Noviembre de 2013.

Que revisado el proyecto se encontró ajustado a las disposiciones vigentes por lo cual el día 29 de Noviembre de 2013, esta Curaduría procedió a expedir los precedentes urbanístico y jurídico y el 09 de Diciembre del mismo año se profirió la liquidación del cargo variable, el cual se encuentra pagado a la fecha.



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que según la normatividad urbanística vigente al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia, el predio antes indicado pertenece a la Unidad de Planeamiento Zonal N° 23 Casablanca Suba, reglamentada por el Decreto Distrital 259 de 2006 la cual le asigna Sector Normativo 2, **Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial y tratamiento de Desarrollo.**

Que el artículo 120 de la ley 1450 de 2011 señala: *"Ejecución de proyectos sin plan parcial. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la ejecución de los proyectos en suelo urbano relacionados con las bases del Plan Nacional de Desarrollo sobre vivienda y ciudades amables en los municipios y distritos con población urbana superior a los 100.000 habitantes, solo se requerirá licencia de urbanización y, por consiguiente, no será necesario adelantar plan parcial, en los siguientes casos:*

(...)

2. *Se trate de un solo predio urbanizable no urbanizado sometido a tratamiento urbanístico de desarrollo, cuya área sea igual o superior a 10 hectáreas netas urbanizables, cuando se trate de un solo predio que para su desarrollo no requiera gestión asociada y cuente con disponibilidad inmediata de servicios públicos.*

En todo caso, sólo se podrá adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial, cuando: i) el municipio o distrito cuente con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo que determine claramente, entre otros aspectos, los porcentajes de cesiones de espacio público, los índices de construcción y ocupación, y ii) el predio o predios objeto de la actuación de urbanización no estén sujetos a concertación con la autoridad ambiental competente y se hayan identificado y delimitado previamente las áreas de protección ambiental. (...)"

Que en aplicación del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011 se verificó que:

- El predio objeto de la solicitud no ha adelantado proceso de urbanización por lo tanto se trata de un predio urbanizable no urbanizado sometido al tratamiento urbanístico de desarrollo conforme lo prescribe el artículo 3º. del Decreto Distrital 327 de 2004. Cumple con el numeral 2 del citado artículo.
- El lote objeto de la solicitud cuenta con un área neta urbanizable superior a 10 hectáreas en la medida que conforme el plano urbanístico aportado su área neta urbanizable es de 187.900.71 M2. Cumple con el numeral 2 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011.
- Se trata de un solo predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20602923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

cual no requiere gestión asociada entre los tres (3) fideicomisos propietarios toda vez que ellos conjuntamente presentan la solicitud de licencia de urbanización.

- Para la expedición de la licencia de urbanización las empresas prestadoras de servicios públicos expidieron las disponibilidades inmediatas de servicios públicos que fueron aportadas al expediente. Cumple con el numeral 2 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011.

Las disponibilidades aportadas son las siguientes:

1) Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá:

- Viabilidad del servicio No. 30500-2009-PPP-026/S-2009-074582 incluye el alcance dando en oficio siguiente.
- Alcance a la Viabilidad del servicio No. 30500-2009-PPP-040/S-2009-144419;
- Disponibilidad de servicio y datos técnicos No. 31300-2013-2307/S-2013-194856 del 01 de noviembre de 2013.

2) GAS NATURAL FENOSA S. A. ESP: Disponibilidad de prestación del servicio NEDS – 3119 – 2013. de 25 de Enero de 2013.

3) CODENSA: Disponibilidad de servicio de energía contenida en el oficio No. 02294820 De Marzo 1 de 2013.

4) ETB: Disponibilidad de servicio 000825 del 31 de Enero de 2013.

- Para la fecha de radicación de la solicitud, en el Distrito Capital el tratamiento urbanístico de desarrollo estaba reglamentado por el Decreto Distrital 327 de 2004, norma aplicable al presente trámite, en el cual se definieron las condiciones para la urbanización de terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital y que entre otros aspectos establece los porcentajes de cesiones de espacio público, los índices de construcción y ocupación a cumplir. Cumple con el inciso segundo del Artículo 120 de la Ley 1450 de 2011.

- El predio objeto la solicitud no está sujeto a concertación ambiental con la autoridad ambiental competente, toda vez que el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006 regula las situaciones en las que se requiere de concertación ambiental en trámites de planes parciales a saber:

"1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".



Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Actualmente la exigencia de licencias ambientales está contenida en la Ley 99 de 1993 y en el Decreto Nacional 2820 de 2010 normas que no exigen licencia ambiental para proyectos de urbanización como el que es objeto de la presente licencia.

"2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distrito de conservación de suelo o zonas costeras"

En el presente caso, de conformidad con los planos topográfico y urbanístico se puede evidenciar que las zonas de control ambiental están perfectamente delimitada, no hay otros suelos de protección y no colinda con ecosistemas indicados en el numeral 2 del Decreto 2181 de 2006.

"3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el Plan de Ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas"

En el predio objeto de la presente solicitud se encuentran identificadas zonas de amenaza media y baja por remoción en masa que en trámites de licencia de urbanización no requieren de concertación ambiental toda vez que el artículo 6 del Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentó las acciones a seguir en el proceso de urbanización en zonas sujetas a amenaza media o alta indicando que se debe cumplir con lo previsto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y en la Resolución 364 de 2000 (sustituida por la Resolución DEPAE No. 227 de 2006).

En el presente caso se cumplió con el procedimiento establecido en las citadas normas aportando al trámite de licencia el concepto técnico No. CT-5624 emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE (actualmente Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE) en el que se señala que el estudio aportado **"CUMPLE con los términos de referencia establecidos por la DPAE para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004, por las consideraciones estipuladas en el presente concepto."**

Que en el predio objeto de la solicitud se ubica la "Casa Hacienda Casablanca" declarada Inmueble de Interés Cultural del Distrito Capital por el Decreto Distrital 606 de 2001 al cual se le asignó la Categoría de Conservación Integral según Resolución 1075 de 2009 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, casa que junto con su área de protección del inmueble tienen un extensión de 21.464,52M2, delimitación que cuenta con concepto favorable del Comité Técnico Asesor de Patrimonio en la sesión 6/2009 acogido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación según

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

memorando 3-2009-08044 del 29 de mayo de 2009. Área que se en el plano urbanístico se incluye como afectación destinada a la protección del Bien de Interés Cultural.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto Nacional 075 de 2013, que modifica el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2.004, el desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA objeto de solicitud, debe destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) como mínimo un 20% de área útil del proyecto, la cual se cumple según se acreditó en el plano urbanístico presentado con la solicitud.

Que el predio objeto de la solicitud cuenta con plano topográfico "Hacienda Casablanca-S100/1-03 y S100/1-33" actualizado vial y cartográficamente por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital con código topográfico radicación 2013113883 - código sector 0091281246 incorporado en la cartografía oficial del Distrito Capital según oficio No. 2013EE19703 del 22 de marzo de 2013.

Que el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, dispone que *"La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997..."

Que al hacer la consultar virtual del folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20602923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, no se encontró ninguna inscripción por concepto de participación en plusvalía, por lo cual dicho requisito no es exigible para la expedición de la licencia.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana, para la asignación de la numeración que corresponde a los planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado Casablanca objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los Nos :CU3S100/4-37 y CU3 S100/4-38

Que el proyecto previsto para el desarrollo denominado Casa Blanca, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

competente.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso se concluye que la solicitud objeto de licencia de urbanización de las cinco (5) etapas cumple totalmente con lo previsto en el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011 y demás normas aplicables al momento de la radicación, y por lo tanto es posible aprobar el desarrollo del proyecto sometido a consideración mediante licencia de urbanización.

Que en virtud de lo anterior, la Curadora Urbana N° 3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1° Aprobar el Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado Casablanca, para el predio localizado en KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el plano que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° Adoptar como planos que contienen el Proyecto Urbanístico General del desarrollo Casablanca, los identificados con los Nos: CU3S100/4-37 y CU3 S100/4-38 en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y sus segundos original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. F 31 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 3° DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE

Conceder a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. como fideicomitente del fideicomiso LOTE B CASA BLANCA (BRAZILIA NOVA 2) y a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. quien actúa en calidad de vocera del FIDEICOMISO UNO CASABLANCA y del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, representada legalmente por la señora ANA CRISTINA PARDO OCHO con c.c. No. 42.747.650 de Itagüí y por el señor FERNANDO HINESTROSA REY, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.141.253 de Bogotá D.C. respectivamente, Licencia de Urbanización de las cinco (5) etapas que conforman el desarrollo urbanístico denominado Casablanca, que se

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

aprueba para el predio con nomenclatura KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior)

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con el plano urbanístico y documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo el expediente con referencia N° 13-3-1185.

ARTICULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION (INCLUYE LAS CINCO (5) ETAPAS) DEL PROYECTO URBANÍSTICO CASABLANCA

De conformidad con el artículo 47 del Decreto Nacional 1469 de 2010, las licencia de urbanización del desarrollo Casablanca (que incluye las cinco (5) etapas), tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme el presente acto administrativo.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la presente licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 5° DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como titulares de la licencia de urbanización a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. como fideicomitente del fideicomiso LOTE B CASA BLANCA (BRAZILIA NOVA 2) y a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. quien actúa en calidad de vocera del FIDEICOMISO UNO CASABLANCA y del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo Casablanca al arquitecto FERNANDO IREGUI, portador de la matrícula profesional N° 18943 CND y cédula de ciudadanía No. 3.227.758.

ARTICULO 6° La ejecución de las obras de urbanización y saneamiento correspondientes al desarrollo denominado Casablanca deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° de la presente Resolución y dar cumplimiento a los trámites posteriores a la expedición de la presente licencia.

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

AREA NETA URBANIZABLE 189.689.35 M2

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

CONTROL AMBIENTAL 1 959.24 M2

AREA NETA URBANIZABLE (para cálculo de cesiones)	188.730.11 M2
AREA CESION PARQUES	32.864.32 M2
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	15.424.27 M2
AREA TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	48.288.59 M2
CESION ADICIONAL VALIDA PARA MAYOR EDIFICAB	7.604.06 M2
CESION ADICIONAL NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICAB	4.286.55 M2
CESION PARA VIAS LOCALES	34.345.53 M2
TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO CAPITAL	95.483.97 M2

El detalle de estas áreas está contenido en los planos Nos :CU3 S100/4-37 y CU3 S100/4-38 que se adoptan mediante la presente Resolución.

El diseño del parque recreativo previsto al interior del desarrollo CASABLANCA deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (POT).

La ejecución del diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo CASABLANCA está autorizada en la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución.

- **AREA UTIL 94.205.38 M2**
- **20% DEL AREA UTIL DESTINADO A VIP 18.841.08 M2**

AREAS DEL PROYECTO EN RANGO 2 DE EDIFICABILIDAD

AREA BRUTA	122.942.46 M2
AREA HACIENDA CASABLANCA	801.58 M2



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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

1. INFORMACION DEL PREDIO

1.1. Nombre de la urbanización	: CASA BLANCA
1.2. Dirección	: KR 76 N°150-26 (actual) - KR 76 No. 152B – 26 (anterior)
1.3. Área Bruta	: 211.629.85 M2
1.4. Área (protección) Lote La Hacienda Casa Blanca	: 21.464.53 M2
1.5. Área Reserva plan vial arterial	: 475.97 M2
1.6. Área Neta Urbanizable	: 189.689.35 M2
1.7. Folio de matrícula Inmobiliaria N°	: 50N - 20602923

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija:

El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado CASABLANCA incluyendo las cinco (5) etapas.

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

EAAB	Oficio N° 31300-2013-2307 de fecha 01 de noviembre/13.
CODENSA	Oficio N° 02294820 de fecha 01 de marzo de 2012.
GAS NATURAL	Oficio N° NEDS 3119-2013 de fecha 25 de enero de 2013.
TELEFONO	Oficio N° 000825 del 31 de enero de 2013.

ARTICULO 8° DE LAS AREAS TOTALES DE LA URBANIZACIÓN

AREA BRUTA	211.629.85 M2
AREA HACIENDA CASABLANCA	21.464.53 M2
AREAS DE RESERVA DEL PLAN VIAL ARTERIAL	
AREAS DE RESERVA DEL PLAN VIAL ARTERIAL :	475.97 M2



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

AREAS DE CESION DE RESERVA DEL PLAN VIAL ARTERIAL

Avenida Intersección Av. Boyacá X Av. La Sirena: 475.97 M2

AREA NETA URBANIZABLE 121.664.91 M2

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

Control Ambiental 1 959.24 M2

AREA NETA URBANIZABLE (para cálculo de cesiones) 120.705.67 M2

AREA CESION PARQUES 11.066.03 M2

AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO 00.00 M2

AREA TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS 11.066.03 M2

CESION ADICIONAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD 163.01 M2

CESION ADICIONAL NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICAB 608.44 M2

CESION PARA VIAS LOCALES 27.130.90 M2

TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO CAPITAL 39.927.62 M2

AREA ÚTIL 81.737.29 M2

AREAS DEL PROYECTO EN RANGO 4B DE EDIFICABILIDAD

AREA BRUTA 88.687.39 M2
AREA HACIENDA CASABLANCA (BIC) 20.662.95 M2

AREAS DE RESERVA DEL PLAN VIAL ARTERIAL

AREA RESERVA VIAL 0.00 M2

AREA NETA URBANIZABLE 68.024.44 M2

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

AREA NETA URBANIZABLE (para cálculo de cesiones)	68.024.44 M2
AREA CESION PARQUES	21.798.29 M2
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	15.424.27 M2
AREA TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	37.222.56 M2
CESION ADICIONAL VALIDA PARA MAYOR EDIFIC	7.441.05 M2
CESION ADICIONAL NO VALIDA PARA MAYOR EDIFIC	3.678.11 M2
CESION PARA VIAS LOCALES	7.214.63 M2
TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO CAPITAL	55.556.35 M2
AREA ÚTIL	12.468.09 M2

ARTICULO 9º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Se establecen para el desarrollo denominado **CASABLANCA** las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

Tratamiento : Desarrollo
Área de Actividad : Urbana Integral
Zona : Residencial
Rango Edificabilidad : 2 y 4B

1. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION:

Según el plano N° 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 del Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá Distrito Capital, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

inundación.

Según el plano N° 4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del Decreto citado, el predio se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa MEDIA y BAJA.

El predio cuenta con concepto técnico N°CT 5624 y oficio RO 38245, expedido por el Fondo de prevención y atención de Emergencias FOPAE, mediante el cual establece que el "Estudio de suelos presentado CUMPLE con los términos de referencia establecidos por la DPAA para la para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, en cumplimiento del artículo 141 del decreto 190 de 2004"

2. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: 4

El estrato provisional que le corresponde al predio es 4 Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque, generada por el proceso de urbanización del desarrollo denominado CASABLANCA se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según planos urbanísticos Nos :CU3 S100/4-37 y CU3 S100/4-38 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para el parque recreativo de cesión al Distrito Capital

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos de la urbanización CASABLANCA, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

*Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Decreto 190 de 2.004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (POT) y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

- 2.1. **Índice de ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.
- 2.2. **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- 2.3. **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la urbanización **CASABLANCA**, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

III. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en los planos de la urbanización **CASABLANCA**, distinguido con Nos :CU3 S100/4-37 y CU3 S100/4-38, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Oficio N° 2013 EE 19703 del 22 de marzo de 2013 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital sobre la actualización del plano topográfico del predio.

IV. NORMAS URBANISTICAS

1. USOS

VIVIENDA

Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de agrupación.



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP)

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional N° 075 de 2013, los interesados cumplieron con la obligación del 20 % del área útil del proyecto de la urbanización CASABLANCA para ser destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), tal como se indican en los planos que se adoptan con la presente Resolución.

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en los lotes indicados en los planos, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos.

USO PRINCIPAL:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

USOS COMPLEMENTARIOS:

Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del P.O.T.) y Decreto 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad y las Zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA:

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

Las disposiciones que se establecen a continuación rigen para el proyecto denominado Urbanización CASA BLANCA.

3.1. ALTURA PERMITIDA – LOTE PARTE - RANGO 2:

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos

Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

contemplados en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Decreto 327 de 2004.

Manejo de alturas

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

3.1.1 ALTURA – RANGO 4B

Para las edificaciones que se desarrollen la parte del predio ubicada en el Rango 4B la altura máxima permitida es de 5 pisos.

3.2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION:

INDICE DE OCUPACION - RANGO 2

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

Los índices de ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y no serán superiores a 0.28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0.33 sobre el área neta urbanizable.



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

3.2.1 INDICE DE OCUPACIÓN – RANGO 4B

Los índices de ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda será de 0.10

3.2.2 INDICE DE CONSTRUCCION

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, al predio en que se desarrolla la urbanización CASABLANCA, le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO
RANGO 2	En áreas de la Ciudad consolidada	1	2
RANGO 4B	CERROS DE SUBA Entre cotas 2.570 y 2.650	RESULTANTE	

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

El potencial de edificabilidad para el área útil de la urbanización denominada CASABLANCA, se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e índices" contenido en los planos Nos: CU3 S100/4-37 y CU3 S100/4-38, que se aprueban mediante la presente Resolución.

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

NOTA PARA RANGO 2: Para alcanzar un índice de construcción superior al Básico establecido, el proyecto se acoge a la reglamentación del Sistema

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

de Cargas y Beneficios establecida en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, así:

De conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), para parte de la urbanización CASABLANCA, aplica un Índice de construcción adicional al Básico establecido, para un total de 2, teniendo en cuenta que el proyecto urbanístico propone una cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos con un área de 7.604.05 M2 correspondientes a 121.664.91 m2, adicionales de construcción, correspondientes al 1 de Índice de construcción adicional para un total de 243.329.82 m2 máximos construibles, los cuales se autorizan en su totalidad únicamente para desarrollar en la parte del predio ubicada en rango 2.

Parte Lote - RANGO 4B

Índice de construcción: RESULTANTE

Densidad Restringida: Máximo 20 viviendas por Hectárea Neta.

Área Neta Urbanizable en Rango 4B: 68.024.44 Mts2, para máximo 136 unidades de vivienda.

3.3. SOTANOS, SEMISOTANOS, RAMPAS y ESCALERAS

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Semisótanos:

Se permite.

Usos permitidos en sótanos:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

edificación.

Manejo de rampas y escaleras:

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral, las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.

3.4. AISLAMIENTOS RANGO 2

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 o más	½ de la altura total	1/3 de la altura total

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

3.4.1 AISLAMIENTOS RANGO 4B

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el artículo 24 parágrafo 3 del Decreto 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

3.5. VOLADIZOS



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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

- Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 mts.
- Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 mts.
- Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0 V-1 V-2 y V-3: 1.50 mts.

Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

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

3.6 ANTEJARDINES Y RETROCESOS

3.6.1. ANTEJARDINES

Para las construcciones que se desarrollen en las áreas útiles que conforman la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda no VIS ni VIP	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2.004 (Compilación del POT), el artículo 29 del Decreto 327 de 2.004, y las siguientes condiciones:

RETIE
FIC
2013

Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.

En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.6.2. RETROCESOS

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

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

3.7 CERRAMIENTOS

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

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías públicas.

CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten para cerrar el predio sin



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

urbanizar.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

4. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de la sala de ventas en el área de cesión pública para parque. Estas construcciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanización y del parque, el cual debe ser entregado al Distrito Capital, libre de construcciones.

5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano No. 29 del Decreto 190 de 2.004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda A de estacionamientos, y su exigencia será la siguiente:

Para uso de vivienda multifamiliar

Privado : Un (1) cupo por cada vivienda.
Visitantes: Un (1) cupo por cada 4 viviendas.

Para Uso de vivienda VIS y VIP:

Privado Un (1) cupo por cada 6 viviendas
Visitantes Un (1) cupo por cada 15 viviendas.

Para usos complementarios: la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto, según lo establecido en el cuadro anexo N° 4 del Decreto 190 de 2.004.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M.

Adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado.

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

6.1. Para el uso de vivienda se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción.

6.2. Para usos diferentes de vivienda se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 de construcción neta.

6.3. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

6.4. Para el uso de vivienda de interés social

Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.

Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

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

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

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano, y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

7.1. 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 la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo

Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

7.2. Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en los Decretos 602 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "*Cartillas de Andenes*".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes.

Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.

No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la autoridad competente.

7.3. Otras Normas

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto **CASABLANCA** deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

Sismo resistencia. Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1469 de 2010, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.

Microzonificación sísmica. Decreto Distrital 523 de 2010.

Buzones e hidrantes. Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011.

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 demás normas que los adicionen, complementen o sustituyan.

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 de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1469 de 2010; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.

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

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes.

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, y la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado.

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.

Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito: Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1469 de 2010.

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.

Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

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

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 -



Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 602 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Artículo 175 y Numeral 10 del Artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1469 de 2010.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Al revisar el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente licencia de urbanización no aparece inscrita la participación en plusvalía por lo cual de conformidad con lo previsto en el Decreto Ley 019 de 2012 dicho tributo no es exigible para la expedición de la presente licencia de urbanización.

ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, Urbanizador Responsable del desarrollo **CASABLANCA** las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y Artículos 39, 57, 58 y 59 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

*Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Decreto 190 de 2004 y Artículo 59 del Decreto 1469 de 2010.

Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para equipamientos.

Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 602 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.

Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.



Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 61 del Decreto 1469 de 2010; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del Artículo 61 del citado Decreto.

La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 59 del Decreto 1469 de 2.010, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantara un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

*Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

PARAGRAFO: En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

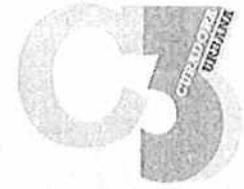
ARTICULO 13°

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

La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.13-3-1185.

Los Planos del Proyecto Urbanístico de la urbanización **URBANIZACION CASABLANCA**, aprobados bajo los números de archivo: CU3S100/4-37 y CU3 S100/4-38.

Oficio No. 2013EE19703 del 22/03/2013 expedido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital correspondiente a la actualización del plano topográfico del predio.



Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado **CASABLANCA** localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio

Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 161 de 1999 y Decreto Distrital 502 de 2003.

Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. DE LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización sin que se requiera de la obtención de licencia de subdivisión.

Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean

Continuación Resolución N° 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 15. REMISION DE LAS COPIAS DE LA LICENCIA

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

ARTICULO 16. NOTIFICACION Y RECURSOS

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibídem).

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.


Ana María Cadena Tobón
ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 3
Bogotá D.C.

Aprobó: Dra. Claudia Niño Mesa *CNM*
Departamento Jurídico.
Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales *NB*
Coordinadora de Urbanismo

Fecha Ejecutoria: 10 ENE 2014



REFERENCIA: 18-3-1764

RESOLUCION:18-3-1101 del 8 de Noviembre de 2018

Por la cual se aclara el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización No.RES13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2018 para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, y los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, Decreto Nacional 1177 de 2016 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, esta Curaduría Urbana expidió a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. como fideicomitente del fideicomiso LOTE B CASA BLANCA (BRAZILIA NOVA 2) y a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. quien actúa en calidad de vocera del FIDEICOMISO UNO CASABLANCA y del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 10 de enero de 2014.

Que mediante la citada Resolución 13-3-1071 del 18 de Abril 2013 se aprobó el Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, se establecieron sus normas, se concedió Licencia de Urbanización para cinco (5) Etapas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se adoptaron los planos urbanísticos Nos. CU3S100/4-37 y CU3S100/4-38.

Que mediante Resolución No. MLU-RES 13-3-1071 del 17 de Abril de 2015, expedida por este Despacho, se aprobó modificación del proyecto urbanístico general y se concedió modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para el del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, y se adoptaron los planos urbanísticos Nos. CU3S100/4-39 y CU3S100/4-40.

Que mediante Resolución No. RES 15-3-1310 del 28 de Septiembre de 2015 se corrige el Texto de la Modificación a la Licencia de Urbanización vigente en el sentido de incluir correctamente el número de la resolución siendo el correcto MLU-RES 13-3-1071.

Que mediante Resolución No. RES 16-3-0018 del 6 de Enero 2016 se concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013 expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

Que mediante Resolución No. MLU-RES 13-3-1071 del 15 de Noviembre de 2016, expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón, se aprobó modificación del proyecto urbanístico general y se concedió modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, y se adoptaron los planos urbanísticos Nos. CU3S100/4-



REFERENCIA: 18-3-1764

RESOLUCION:18-3-1101 del 8 de Noviembre de 2018

Por la cual se aclara el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización No.RES13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2018 para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

42 y CU3S100/4-43.

Que mediante Resolución No. RES 17-3-0005 del 3 de Enero de 2017 se concedió segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013 expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

Que mediante Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de Abril 2018 se concedió la revalidación por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA ubicado en la KR 76 No.150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Que por parte de la sociedad titular se solicitó aclarar el plano que contiene el cuadro de áreas del Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**.

Que teniendo en cuenta que hasta el momento para el desarrollo URBANIZACION CASA BLANCA se ha utilizado un Índice de ocupación del 0.12 y un Índice de construcción de 0.89 en los siguientes proyectos: Etapa 1 MZ-2 L1 MACANA y MZ-2 L2 TECA, Etapa 2 MZ 1 OLMO y Etapa 5-MZ L2 EBANO, quedando un índice de ocupación de 0.16 correspondiente a 20.049,99 m2. y un índice de construcción de 1.86 correspondiente a 226.517,65 m2. disponible para futuros desarrollos ubicados en las manzanas MZ-3, MZ-4, MZ-5 L1, MZ-6 L1 y MZ-6 L2.

Que la aclaración al cuadro de áreas consiste en especificar en el cuadro de áreas general la distribución de los índices del proyecto ubicado en el Rango 1, señalando el consolidado y lo disponible para el desarrollo del proyecto en el rango citado.

Que el plano **CU3S100/4-44** que contiene el cuadro de áreas con la aclaración solicitada, aprobado, reemplaza y sustituye en su totalidad al plano No. CU3S100/4-43 aprobado por este Despacho y que el plano No.CU3S100/4-42 se mantiene.

Que al cuadro de áreas que se aclara y que contiene las distribuciones de los Indices para el Rango 1, el cual queda así:

INDICES	Índice máximo permitido m2		Índice Consolidado m2		Índice Disponible m2	
	Índice ocupación	0.28	34.066,17	0.12	14.016,18	0.16
Índice Construcción	2.75	334.578,50	0.89	108.060,85	1.86	226.517,65

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la aclaración presentada cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente



REFERENCIA: 18-3-1764

RESOLUCION:18-3-1101 del 8 de Noviembre de 2018

Por la cual se aclara el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización No.RES13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2018 para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBON,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º Aclarar el cuadro de áreas del Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, localizado en la KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

ARTÍCULO 2º Adoptar como plano que contiene el cuadro de áreas del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, identificado con Nos. **CU3S100/4-44**, en dos (2) originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y dos (2) segundos originales, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No. F-31 y F-42 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

PARÁGRAFO: El plano aprobado reemplaza y sustituye en su totalidad al plano No. CU3S100/4-43 aprobado por la Curaduría Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón, el plano CU3S100/4-42 se mantiene.

NOTA: Se solicita a la Secretaria Distrital de Planeación incorporar en el Plano CU3S100/4-43 la nota de su anulación y reemplazarlo por el plano No.CU3S100/4-44.

ARTÍCULO 3º Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

INFORMACION DEL PREDIO:

AREA TOTAL PROYECTO URBANISTICO

- Nombre de la urbanización: **URBANIZACION CASA BLANCA**
- Dirección: KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior).
- Área Bruta Topográfico: 211.629,85 m2.
- Área Hacienda Casa Blanca: 21.464,53 m2.
- Afectación Malla Vial Arterial: 475,97 m2.
- **Área Total Neta Urbanizable: 189.689,35 m2.**
- Matrícula Inmobiliaria No.: 50N-20602923 (matriz).
- **Área Útil: 94.205.38 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. **CU3-S100/4-44** que se adoptan mediante la presente Resolución.



REFERENCIA: 18-3-1764

RESOLUCION:18-3-1101 del 8 de Noviembre de 2018

Por la cual se aclara el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización No.RES13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2018 para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

ARTICULO 4º. LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS. Las disposiciones contenidas en las Resoluciones No. RES 13-3-1071 de Diciembre 18 de 2013 y sus modificaciones del 17 de Abril de 2015 y del 15 de Noviembre de 2018, reglamentarias de la totalidad del desarrollo denominado **URBANIZACION CASA BLANCA**, se mantienen.

ARTICULO 5º ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., parte del predio en que se desarrolla la **URBANIZACION CASA BLANCA (122.942.46 Mts2)**, le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO
RANGO 1	Malla vial arterial principal V-1 (Av. Boyacá)	IC: 1.00	IC: 2.75

Para la parte de la Urbanización ubicada en el Rango 1 desarrollada hasta el momento y disponible es de:

INDICES	Índice máximo permitido m2		Índice Consolidado m2		Índice Disponible m2	
Índice ocupación	0.28	34.066,17	0.12	14.016,18	0.16	20.049,99
Índice Construcción	2.75	334.578,50	0.89	108.060,85	1.86	226.517,65

Y parte del predio en que se desarrolla la **URBANIZACION CASA BLANCA (88.687.39 Mts2)**, le corresponde Rango de edificabilidad 4B

- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la **URBANIZACION CASA BLANCA**, se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e índices", contenido en el Plano No.**CU3S100/4-44** que se aprueba mediante la presente Resolución.
- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

PARAGRAFO: Para el desarrollo **URBANIZACION CASA BLANCA** se ha utilizado un índice de ocupación del 0.12 y un índice de construcción de 0.89 en los siguientes proyectos: Etapa 1 MZ-2 L1 MACANA y MZ-2 L2 TECA, Etapa 2 MZ 1 OLMO y Etapa 5-MZ L2 EBANO, quedando un índice de ocupación de 0.16 correspondiente a 20.049,99 m2. y un índice de construcción de 1.86 correspondiente a 226.517,65 m2. disponible para futuros desarrollos ubicados en las manzanas MZ-3, MZ-4, MZ-5 L1, MZ-6 L1 y MZ-6 L2.





REFERENCIA: 18-3-1764

RESOLUCION:18-3-1101 del 8 de Noviembre de 2018

Por la cual se aclara el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización No.RES13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2018 para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

ARTICULO 7° La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y no implica prórroga adicional de la licencia de urbanización concedida en Actos Administrativos anteriores para la actual urbanización desarrollo denominado URBANIZACION CASA BLANCA.

ARTICULO 8°. Contra la presente Resolución no procede Recurso alguno

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Ana M Cadena
Arq. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.



Proyectó:Arq. Francisco Javier Willadiego
Arquitecto de Urbanismo

VoBo.Arq.Natalia Bonilla
Coordinadora de Urbanismo

VoBo.María Cristina Arenas Guevara
Directora Jurídica

VoBo.Juridico: Juliana Restrepo
Jurídica

10 DIC 2018





SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL MR.

2-2023-53680

Fecha: 25/07/2023 10:03:27 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-
28666 PROYECTO BUENAVISTA LIVING
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

Bogotá D.C.

Señores:

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
Dirección: CALLE 134 Nro 72 31 NORTE
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-28666 PROYECTO BUENAVISTA LIVING

Respetados señores:

En primer lugar, es pertinente señalar que conforme al literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda *"Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."* Consecuentemente, para los predios ubicados en zona de amenaza por remoción en masa categoría Alta y/o Media; debemos verificar el cumplimiento del literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, en los proyectos que hayan tramitado sus licencias bajo la vigencia de este decreto.

Ahora bien, el proyecto *"Buenavista Living"* a desarrollarse dentro del desarrollo urbanístico *"Casablanca"* en la localidad de Suba, está ubicado en un predio en zona de amenaza por remoción en masa categoría Media y Baja de acuerdo con la Resolución 13-3-1071 ejecutoriada el 10 de enero de 2014, por lo que en esta situación y dada la normatividad bajo la cual fueron expedidas las licencias para el proyecto, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos se encuentra, que conforme al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, se debe verificar la existencia de obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, es de indicar que mediante el radicado No. 2-2023-44434 del 09 de junio de 2023 se comunicó a Constructora Bolívar SA, las observaciones con relación a la documentación que se debe aportar para la verificación de la existencia de las obras

de mitigación; en consecuencia, se acusa recibida la radicación 1-2023-28666, y una vez verificado los anexos derivados de las radicaciones efectuadas, se tienen los siguientes antecedentes del Estudio Fase II:

Estudio Fase II denominado "*Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Plan Parcial Casablanca – Urbanización Gratamira*" AUS-7653 elaborado el 27 de julio de 2009 por la firma Alfonso Uribe S. y Cia S.A. conforme al concepto técnico aprobado por FOPAE (Hoy IDIGER) CT-5624 del 23 de septiembre de 2009, (concepto incluido dentro de los anexos radicados a esta Entidad).

Actualización al Estudio Fase II "*Actualización Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Plan Parcial Casablanca Urbanización Gratamira*" AUS-7653 Versión 2 elaborada el 26 de septiembre de 2017. (Versión incluida dentro de los anexos radicados a esta Entidad).

Memorial de Responsabilidad del "*Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Plan Parcial Casablanca Urbanización Gratamira Versión 2*" firmado por el consultor responsable, quien conforme a lo establecido en el Artículo 3 de la Resolución 111 de 2022 de IDIGER, asume la responsabilidad por los análisis de riesgo y diseños geotécnicos realizados. (Memorial incluido dentro de los anexos radicados a esta Entidad)

En consecuencia, una vez verificado el contenido del la Actualización del Estudio Fase II se encontró que el Capítulo 9 "*Evaluación de Riesgo Por Fenómenos de Remoción en Masa*" determina que: "(...)No se requiere diseñar un plan de medidas de mitigación de riesgos para garantizar el adecuado comportamiento de las edificaciones, construcciones y vías vecinas de manera apropiada y a largo plazo(...)" por lo tanto de acuerdo a esto no se requieren obras de mitigación; escenario en el cual no hay medidas de mitigación que sean objeto de verificación por parte de esta Subdirección.

En consecuencia, el proyecto "*Buenavista Living*" ubicado en la CI 153 73 31/53 de la localidad de Suba, no cuenta con un plan de medidas de mitigación, por consiguiente, no hay medidas de mitigación para verificar por parte de esta Subdirección, conforme a los literales d) y e) del Art. 141 del Decreto 190 de 2004:

"d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2023-53680

Fecha: 25/07/2023 10:03:27-PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-
28666 PROYECTO BUENAVISTA LIVING
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIEN

remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo."

Por lo tanto, su solicitud no requiere visita, puesto que no hay obras objeto de verificación por parte de esta Subdirección.

De modo que, teniendo en cuenta lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto "Buenavista Living" ubicado en la CI 153 73 31/53 de la localidad de Suba, adjuntando copia de este oficio.

No obstante, el responsable, promotor o gestor del proyecto deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia contenidas en el Reglamento NSR-10, en relación con la obligación de realizar un estudio geotécnico conforme a su Título H, a menos que se trate de edificaciones que apliquen el Título E y cumplan los requisitos para no realizar dichos estudios, por no estar en las condiciones del Numeral E.2.1.2. Cuando se requiera realizar estudios geotécnicos, estos se deberán desarrollar en un todo de conformidad con el Título H de la NSR-10, prestando especial atención al "Estudio de Estabilidad de Laderas y Taludes" requeridos en el numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el capítulo H.5 "Estabilidad de Taludes", que en su numeral H.5.2 establece los requisitos para la estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto "Buenavista Living" ubicado en la CI 153 73 31/53 de la localidad de Suba.

Paralelamente, se informa que dentro de la documentación necesaria para que esta Subdirección emita pronunciamiento, NO se requieren documentos diferentes a los listados en el Artículo 9 de la Resolución 927 de 2021 por lo tanto se comunica que los anexos correspondientes al "Estudio de Suelos y Análisis de Cimentaciones" no son objeto de verificación en esta solicitud, por lo tanto, se informa que quedan sin efecto.

Sumado a esto, es procedente pronunciarnos frente al punto No. 1 citado en su solicitud 1-2023-28666, sobre la vigencia del Decreto 190 de 2004, toda vez que efectivamente este Decreto otorgó a La Secretaría Distrital del Hábitat por medio de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y

Control de Vivienda, que a su vez delegó esta competencia a la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

La Secretaría Distrital del Hábitat por medio de la expedición de la Resolución 927 de 2021, estableció en su artículo 9 la competencia de verificación de Obras de Mitigación y consecuentemente en el artículo 10 visita de verificación, siendo estas competencias plenamente establecidas en el Decreto 190 de 2004, antiguo POT.

Ahora bien, de acuerdo con lo manifestado por Ustedes en el radicado 1-2023-28666, esta Subdirección se aparta de su argumentación y ratifica que de acuerdo al principio de legalidad de los actos administrativos, es competente y tiene la función de verificación de las obras, ya que tal y como lo hemos podido precisar tanto en los diferentes escritos como la capacitación que se llevó a cabo por parte de esta Subdirección el día 28 del mes de junio del año en curso, los actos administrativos expedidos por las Curadurías Urbanas en Vigencia del Decreto 190 de 2004, tienen plena legalidad y exigibilidad, los cuales deben cumplir con los requisitos exigidos en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que mediante la Resolución No. 13-3-1071 ejecutoriada el diez (10) de enero del 2014, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, para el proyecto Buenavista Living, se encuentra bajo la vigencia del anterior POT Decreto 190 de 2004, y las licencias que se hayan tramitado o se tramiten en el marco del régimen de transición establecido conservaran la vigencia del Plan de Ordenamiento anterior, así mismo de acuerdo con el artículo 576 del Decreto 555 de 2021, *"Las normas necesarias para la debida y correcta aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de planeación o gestión previstos en el presente Plan, podrán ser reglamentadas por la administración distrital en ejercicio de la facultad consagrada en el artículo 315 de la Constitución Política en concordancia con en el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993."*

Corolario a lo anterior, con la expedición del Decreto 603 de 2022, la Alcaldía Mayor de Bogotá actualiza, complementa y precisa el anexo 05" *Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanístico* " del Decreto 555 de 2021 y en su artículo 2 estableció:

"(...)

Artículo 2º. Régimen de Transición. *Las licencias urbanísticas y actos de reconocimiento que se hubiesen radicado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones y criterios interpretativos vigentes al momento de su radicación. (Subrayado fuera de texto)*



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2023-53680

Fecha: 25/07/2023 10:03:27 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-
28666 PROYECTO BUENAVISTA LIVING
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

Los proyectos que cuenten con licencia de urbanización vigente continuarán rigiéndose por las normas y criterios interpretativos vigentes al momento de su radicación en legal y debida forma, para efectos del trámite y obtención de la(s) licencia(s) de construcción correspondiente.

En conclusión y de acuerdo con lo anteriormente manifestado, para los proyectos cuyas Licencias han sido expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, esta Subdirección tiene competencia de conocer y verificar la existencia de las obras de mitigación.

En los anteriores términos damos respuesta a su petición de acuerdo con la competencia de esta entidad y cualquier otra inquietud o información que corresponda a nuestras funciones con gusto la atenderemos.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES

Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA