

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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.

1-2023-41715
 AL RESPONDER ON LINE
 SECRETARÍA DE HABITAT
 2023-02-07
 NÚMERO: 148-1-02
 ASUNTO: DOCUMENTOS INMUEBLES
 Destino: SUBO PREV SEGA PRET
 Tipo: COMUNICACION INTRIN
 Origen: CONSTRUCCION INMUEBLES

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS		2. Identificación Número 900.085.546-9	
3. Representante legal de la persona jurídica GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO		4. Identificación del representante legal 94.062.565	
6. Dirección CALLE 103B #50-16		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2016106	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: g.castillo@buenvivirconstrucciones.com		8. Teléfono 3112668482	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Terreno(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 383 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana 246 APARTAMENTOS VIS 1 Vivienda de Interés Social 137 APARTAMENTOS			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 26 SUR 681 46		13. Localidad - UPZ Kennedy - UPZ 44 AMERICAS	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 76	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-20-3129	Fecha de ejecutoria 15-ene-2021	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-22-3970
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1971.78		20. Área a construir para esta radicación (m²) 21871.45	
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 21871.45		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
24. Chip(s) AAA0041NBMR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S981110	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 24-jun.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número SI	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTA	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTA	
		Contrato 23100211	
		Fecha 19-ago.-2021	
		Vigencia 19-feb.-2023	
		Prórroga 19-ago.-2024	

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)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230026	FECHA 28 FEB 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: 28 FEB 2023.	
GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		
Observaciones:	que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

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.



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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Pagina 3 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

NIT# 8600025548

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-10-2005 Radicación: 2005-86364

Doc: ESCRITURA 3525 del 22-09-2005 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. ABSORVIO MEDIANTE FUSION A ESSO COLOMBIANA S.A.

A: ROJAS Y VARGAS LTDA

NIT# 60021466 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-12-2012 Radicación: 2012-115994

Doc: ESCRITURA 2702 del 22-11-2012 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION SE AMPLIACONTRATO ESCRITURA 2702 DEL 22- NOV.2012. AMPLIANDOLO POR 180 MESES Y EN CUANTIA MENSUAL DE \$ 664.000.000

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

DE: ROJAS Y VARGAS S.A.

X

A: PRIMAX DE COLOMBIA S.A ANTES DISTRIBUIDORA ANDINA DE COMBUSTIBLES S.A ANTES EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8600025548

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2014 Radicación: 2014-12550

Doc: OFICIO EE2601 del 05-02-2014 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RES 1668 DEL 05-12-13. ART 81 LEY 388 DE 1997

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-05-2015 Radicación: 2015-40063

Doc: OFICIO 13197 del 29-04-2015 CATASTRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-91280



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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Pagina 4 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3637 del 27-12-2016 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,500,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS Y VARGAS SA EN LIQUIDACION

NIT.860.021.466-9

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

NIT# 8909039370 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-61027

Doc: ESCRITURA 2321 del 02-09-2021 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

NIT# 8909039370

A: STANDARD ENERGY COMPANY S.A.

NIT# 9000261740 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-12-2021 Radicación: 2021-82399

Doc: ESCRITURA 5341 del 22-12-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,092,597,038

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

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

DE: STANDARD ENERGY COMPANY S.A.SENERGYC S.A NIT.9000261740 CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR NIT.9000855469

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT.8001423837VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTO DOMINGO-FIDUBOGOTA NIT.830055897 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-01-2022 Radicación: 2022-5572

Doc: CERTIFICADO 30 del 25-01-2022 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$664,000,000

Se cancela anotación No: 5,7

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

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

DE: PRIMAX DE COLOMBIA S.A ANTES DISTRIBUIDORA ANDINA DE COMBUSTIBLES S.A ANTES EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8600025548

A: ROJAS Y VARGAS S.A. NIT. 8600214669

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-02-2022 Radicación: 2022-10981

Doc: ESCRITURA 3705 del 20-12-2021 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION IMPRECISION MATEMATICA ACLARAN ESCRITURAS NUMEROS 796 DEL 6-06-1986 Y 3637 DEL 27-12-2016, NOTARIA 25 DE BOGOTA. AREA 2.806.48 METROS 2,



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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Pagina 1 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-07-1986 RADICACIÓN: 86-72420 CON: SIN INFORMACION DE: 17-06-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0041NBMRCOD CATASTRAL ANT: R/BSU D 26 S 59 1

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR 15 LOTES DEL 1 AL 15, CON UN AREA APROXIMADA DE 2.788.23 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS OBRAN EN LA ESCRITURA # 796 DEL 06-06-86 NOTARIA 26 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA N. 050-0006249 ASOCIACION PROVIVIENDA DE TRABAJADORES , ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JAIME CASTELLANOS PEREZ , SEGUN ESCRITURA N. 6961 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.950 DE LA NOTARIA 4. DE BOGOTA. REGISTRADO EN EL LIBRO 1. PAGINA 385 N.7.179.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AC 26 SUR 681 46 (DIRECCION CATASTRAL)

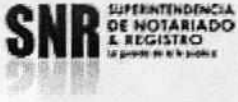
1) CARRERA 61 28-10 S LOTES DEL 1 AL 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

- 50S - 203051
- 50S - 206820
- 50S - 206821
- 50S - 206822
- 50S - 206823
- 50S - 206824
- 50S - 206825
- 50S - 206826
- 50S - 206827
- 50S - 206828
- 50S - 206829
- 50S - 206830
- 50S - 206831
- 50S - 206832
- 50S - 206833



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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Pagina 2 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-1986 Radicación: 86-72420

Doc: ESCRITURA 796 del 06-06-1986 NOTARIA 26. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE

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

A: ROJAS Y VARGAS LTDA

NIT# 60021466 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-1986 Radicación: 86-72420

Doc: ESCRITURA 796 del 06-06-1986 NOTARIA 26. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 501 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A 186 MESES

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

DE: ROJAS Y VARGAS LIMITADA

X

A: ESSO COLOMBIA S. A.

NIT# 60005220

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-06-1986 Radicación: 86-72420

Doc: ESCRITURA 796 del 06-06-1986 NOTARIA 26. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ROJAS Y VARGAS LIMITADA

X

A: LA ESSO COLOMBIANA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-06-2002 Radicación: 2002-40548

Doc: ESCRITURA 1673 del 17-05-2002 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION ARRENDAMIENTO: 0706 CANCELACION ARRENDAMIENTO

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

DE: ROJAS Y VARGAS LTDA.

NIT# 8600214669X ANTES HOY ROJAS Y

VARGAS S.A.

A: PRIMAX DE COLOMBIA S.A ANTES DISTRIBUIDORA ANDINA DE COMBUSTIBLES S.A ANTES EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8600025548

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-06-2002 Radicación: 2002-40549

Doc: ESCRITURA 0740 del 08-03-2002 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$664,000,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO

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

DE: ROJAS Y VARGAS LTDA.

NIT# 8600214669X ANTES HOY ROJAS Y

VARGAS S.A.

A: PRIMAX DE COLOMBIA S.A ANTES DISTRIBUIDORA ANDINA DE COMBUSTIBLES S.A ANTES EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Página 3 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

NIT# 8600025548

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-10-2005 Radicación: 2005-86364

Doc: ESCRITURA 3525 del 22-09-2005 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. ABSORVIO MEDIANTE FUSION A ESSO COLOMBIANA S.A.

A: ROJAS Y VARGAS LTDA

NIT# 60021466 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-12-2012 Radicación: 2012-115994

Doc: ESCRITURA 2702 del 22-11-2012 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION SE AMPLIACONTRATO ESCRITURA 2702 DEL 22- NOV.2012. AMPLIANDOLO POR 180 MESES Y EN CUANTIA MENSUAL DE \$ 664.000.000

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

DE: ROJAS Y VARGAS S.A.

X

A: PRIMAX DE COLOMBIA S.A ANTES DISTRIBUIDORA ANDINA DE COMBUSTIBLES S.A ANTES EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8600025548

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2014 Radicación: 2014-12550

Doc: OFICIO EE2601 del 05-02-2014 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RES 1668 DEL 05-12-13. ART 81 LEY 388 DE 1997

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-05-2015 Radicación: 2015-40063

Doc: OFICIO 13197 del 29-04-2015 CATASTRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-91280



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Pagina 4 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3637 del 27-12-2016 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,500,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS Y VARGAS SA EN LIQUIDACION

NIT.860.021.466-9

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

NIT# 8909039370 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-61027

Doc: ESCRITURA 2321 del 02-09-2021 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

NIT# 8909039370

A: STANDARD ENERGY COMPANY S.A.

NIT# 9000261740 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-12-2021 Radicación: 2021-82399

Doc: ESCRITURA 5341 del 22-12-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,092,597,038

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

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

DE: STANDARD ENERGY COMPANY S.A.SENERGYC S.A NIT.9000261740 CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR NIT.9000855469

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT.8001423837VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTO DOMINGO-FIDUBOGOTA

NIT.830055897

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-01-2022 Radicación: 2022-5572

Doc: CERTIFICADO 30 del 25-01-2022 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$664,000,000

Se cancela anotación No: 5,7

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

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

DE: PRIMAX DE COLOMBIA S.A ANTES DISTRIBUIDORA ANDINA DE COMBUSTIBLES S.A ANTES EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8600025548

A: ROJAS Y VARGAS S.A. NIT. 8600214669

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-02-2022 Radicación: 2022-10981

Doc: ESCRITURA 3705 del 20-12-2021 NOTARIA OCTAVA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION IMPRECISION MATEMATICA ACLARAN ESCRITURAS NUMEROS 796 DEL 6-06-1986 Y 3637 DEL 27-12-2016, NOTARIA 25 DE BOGOTA. AREA 2.806.48 METROS 2,



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

Certificado generado con el Pin No: 230124649770913181

Nro Matrícula: 50S-981110

Página 5 TURNO: 2023-26516

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 02:01:35 PM

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

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

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

A: STANDARD ENERGY COMPANY S.A.

NIT# 9000261740X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35809 Fecha: 14-12-2010
 SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: CI2002-728 Fecha: 11-06-2002
 EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NUMERO DE NIT Y ENTIDAD CORREGIDA SIV ALE ART. 35 DL1250/70 OGF.COR 88^%.AB.16.11.06.2002.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: CI2002-728 Fecha: 11-06-2002
 EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NUMERO DE NIT Y ENTIDAD CORREGIDO SIV ALE ART. 35 DL1250/70 OGF.COR J8^%\$#\$.AB.16.11.06.2002.

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-12562 Fecha: 10-11-2022
 CORREGIDO EN ANOTACIONES CANCELADAS ANOT. 7, CONFORME AL ART. 59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG-CORREC86.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-26516

FECHA: 24-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, **KAROL ANGÉLICA RIVERA VARELA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.959.663 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Apoderada especial de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** identificada con **NIT. 900.085.546-9**, constituida mediante la escritura pública número mil trescientos ochenta y tres (1383) del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá D.C., inscrita el día veintidós (22) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el número 01056650 del libro IX, sociedad que para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte:

NOMBRE	CÉDULA	EXPEDIDA EN
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

De estado civil como aparece al pie de mi firma, obrando en su (s) propio (s) nombre (s), quien (es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, está desarrollando un proyecto inmobiliario VIS y VIS de Renovación Urbana, denominado **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-981110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) entre la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de Fideicomitente futuro desarrollador, **STANDARD ENERGY COMPANY- SENERGYC S.A.** en calidad de Fideicomitente aportante y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTÁ**, identificado con el No. 3-1-103302.

TERCERA: Que, en cumplimiento del numeral **4.1.** del contrato de fiducia mercantil de administración mencionado, a través de la Escritura Pública número cinco mil trescientos cuarenta y uno (5341) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **STANDARD ENERGY COMPANY- SENERGY S.A.S.** transfirió el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50S-981110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur al **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTÁ**.

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022) se celebró entre **STANDARD ENERGY COMPANY S.A.- SENERGYC S.A.** en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, **AI DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de FIDUCIARIA, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, identificado con el No. 2-1-111119, con el fin de administrar el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** y desarrollar un Proyecto de Vivienda de Interés social (VIS), y su objeto es el siguiente (en su fase inmobiliaria):

*"(...) Siempre y cuando se haya registro la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los que es titular **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y cumplido las condiciones de giro del **ENCARGO***

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

FIDUCIARIO DE PREVENTAS del PROYECTO, el FIDEICOMISO pasará a la FASE INMOBILIARIA, cuyo objeto contemplará lo siguiente:

A. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** y de vivienda de interés social (VIS) de acuerdo con el Literal B del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

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

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

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

d) De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**.

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

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

E. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

F. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)"

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **STANDARD ENERGY COMPANY- SENERGY S.A.S.** cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos fiduciarios a las sociedades **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** y **AI DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, estableciendo los siguientes porcentajes de participación:

FIDEICOMITENTE	%
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.	99.995%
AI DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.	0.005%

SEXTA: Que actualmente el **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** es propietario fiduciario del inmueble identificado con **Matrícula Inmobiliaria No. 50S-981110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

OCTAVA: Que la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios rehdibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO** y de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

NOVENA: Que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar el contenido del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** identificado con el No. **2-1-111119**.

DÉCIMA: La gestión de **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, 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 **EL PROMITENTE VENDEDOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto denominado **PROYECTO SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA PRIMERA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular

DÉCIMA SEGUNDA: Que, mediante la suscripción de la presente promesa de compraventa, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio del (los) bien (es), que se describe(n), de conformidad con las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.-OBJETO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** obrando única y exclusivamente en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, transfiera a título de venta en favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a comprar a aquél, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión que el Patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** tiene y ejerce sobre él Haga clic o pulse aquí para escribir texto., el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del Proyecto Santo Domingo Club Residencial, localizado en la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, se desarrollará sobre el área útil resultante en la constitución de urbanización, sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

Globo de terreno formado por 15 lotes del 1 al 15, con un área aproximada de dos mil ochocientos seis metros cuadrados con cuarenta y ocho centímetros (2.806.48 mts²):

POR EL NOROESTE: En extensión de cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46.20 mts), linda con la carrera sesenta y una (61) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.; **POR EL SURESTE:** En extensión de veintisiete metros con noventa y cinco centímetros (27.95 mts); **POR EL NORESTE:** En extensión de setenta y dos metros con veintitrés centímetros (72.23 mts), linda con la calle veintiocho sur (28 Sur), de la misma nomenclatura urbana; y **POR EL SUROESTE:** En extensión de ochenta y un metros con cincuenta y tres centímetros (81.53 mts), linda con la Avenida Primero (1º) de Mayo.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50S-981110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y la cédula catastral en mayor extensión No. D 26S 59 1.

Los linderos en mención corresponden a la descripción del lote en mayor extensión, los linderos que le corresponderán al inmueble objeto de esta promesa aparecerán en la Escritura Pública de Compraventa, a través de la cual se dé cumplimiento al presente Contrato de Promesa.

El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se precisa que el inmueble objeto de este contrato se entregará **con acabados** de conformidad con el documento denominado "Especificaciones de acabados" que hace parte integral del presente contrato. Al apartamento descrito anteriormente, le corresponde un área construida de Haga clic aquí para escribir texto. metros cuadrados y un área privada de Haga clic aquí para escribir texto. metros cuadrados, de conformidad con la Licencia de Construcción.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR, como constructor del **PROYECTO** queda expresamente autorizado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, para realizar todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMITENTE VENDEDOR** como **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y Fideicomitente del Fideicomiso que ostenta la calidad de Propietario Inicial, le haga por su cuenta exclusiva al Reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizará dentro de las disposiciones previstas en la citada ley y siempre y cuando dichas modificaciones se realicen antes de la transferencia del inmueble a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO: La enajenación del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, le corresponderá no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje señalado para el inmueble objeto de este contrato, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y los Decretos Reglamentarios que la modifiquen, adicionen o reformen y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto.

PARÁGRAFO QUINTO: Este inmueble podrá hacer uso de los parqueaderos de residentes, los cuales no serán de uso exclusivo, ni gravados como servidumbre mediante escritura pública a cada propietario, sino que van a servir a aquellos residentes propietarios que posean vehículo y su uso o destinación no podrá alterarse ya que forman parte del proyecto y hacen parte de los bienes comunes del mismo. El consejo de administración elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos, en virtud de la facultad establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta[n] que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha[n] podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, de manera que se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, titular del derecho de dominio del inmueble que se promete en venta, comparecerá en la escritura pública de compraventa conforme lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA el cual **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar.

PARÁGRAFO OCTAVO: El responsable exclusivo del proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL** es **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de fideicomitente Constructor, quién manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por cambios que implemente el fideicomitente constructor, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de entre otras cosas sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos.

SEGUNDA. -TRADICIÓN: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** adquirió el lote sobre el que se desarrolla el proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, así:

1. Por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de la sociedad **STANDARD ENERGY COLOMBIA** mediante la escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta y uno (5341) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.
2. El **PROYECTO** se construye de conformidad con la Licencia de Urbanización otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-20-3129 del treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020), debidamente ejecutoriado el quince (15) de enero de dos mil veintiuno (2021), y de acuerdo con la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-3970 del dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023); ambos expedidos por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C., licencia que podrá modificarse para el ajuste de las unidades totales del **PROYECTO**.

TERCERA.- VIVIENDA DE INTERES {texto tipo inmueble mayuscula}: **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés {texto_tipo_inmueble}, en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, lo cual se establece en Licencia de construcción otorgada mediante el acto administrativo 11001-1-22-3970 del dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023), expedido por la curaduría urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C.

CUARTA. -OBLIGACIONES Y SANEAMIENTO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que ni él, ni la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** han enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que hará la entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y los que se indican a continuación: a) Patrimonio de Familia en los términos establecidos en la Ley. b) Las obligaciones y sanciones establecidas en los artículos 8° y 30 de la Ley 3 de 1991, los cuales fueron modificados mediante los artículos 21 y 22 de la Ley 1537 de 2012, el artículo 63 del Decreto 2190 de 2009 y modificados por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, y c) de la **HIPOTECA** de mayor extensión constituida a favor del Banco que otorga el crédito constructor, la cual será cancelada mediante la escritura por la que se perfeccione el presente contrato, en los términos de ley, una vez

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

pagada la prorrata respectiva, en la medida en que sea cancelado la totalidad del precio pactado en la presente promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento por evicción de los bienes prometidos en venta, así como de los vicios redhibitorios frente a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** no son constructores, ni promotores, ni comercializadores, ni interventores de proyectos inmobiliarios, de forma que estos no validarán los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a el(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las Unidades De Vivienda De Interés {texto_tipo_inmueble}, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y al **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni el fideicomiso mencionado es constructor, promotor, comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a radicar el desenglobe ante la Oficina de Catastro o la que haga sus veces, del predio del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, una vez concluya el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

QUINTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS: El proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL** del cual hace parte el inmueble objeto de contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del Tres (03) de agosto de 2001. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta que respetará(n) y cumplirá(n) en su totalidad el Reglamento de Propiedad Horizontal a que serán sometidos y que darán cumplimiento a las obligaciones en él contenidas, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Además del dominio individual que se promete en venta por ese contrato, la promesa incluye el derecho sobre las zonas y los bienes comunes, en el porcentaje que se señale en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a paz y a salvo el inmueble por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se entregue el inmueble objeto del presente contrato de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar el impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, pago que deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que sea notificado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo caso siempre con anterioridad a la fecha programada para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Lo anterior, teniendo en cuenta que, para el momento de la mencionada firma, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) encontrarse a paz y salvo por todo concepto.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la fecha de entrega del inmueble, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no podrán

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a partir de la fecha de entrega del inmueble, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa de Catastro.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el[los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de energía, gas natural, teléfono, acueducto y alcantarillado respecto de este último se encuentran cancelados los derechos de conexión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.

PARÁGRAFO TERCERO: El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997.

PARÁGRAFO CUARTO. La conexión de la línea telefónica para el apartamento, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO. EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas natural-.

PARÁGRAFO SEXTO. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) materialmente objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad.

SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio y forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en la presente cláusula:

Valor Total del Inmueble: Haga clic aquí para escribir texto.

{valor_pactado_smlmv}

Suma que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en su exclusiva calidad de administradora del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA, N.I.T. No. 830.055.897-7** por medio de la tarjeta o código de recaudo entregada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así:

- a) Suma recibida a la fecha: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) por concepto de Recursos Propios.
- b) La suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), correspondiente al valor de la cuota inicial que cancelará por su cuenta con recursos propios de la siguiente forma:

Cuota	Fecha	Valor
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

- *La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.), que corresponde a las **cesantías** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

texto. y que se pagará a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.

- *La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) que corresponde al **ahorro programado** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto. y que se le pagará a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.
- c) *El valor del **subsidio familiar** equivalente a Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) moneda legal colombiana que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará con recursos provenientes del subsidio familiar que tramitará ante la caja de compensación familiar Haga clic o pulse aquí para escribir texto.; el cual tramitará dieciocho (18) meses antes de la fecha fijada para la firma de escritura pública de compraventa. En virtud del presente documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que las sumas indicadas sean giradas o abonadas directa e incondicionalmente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**.
- d) *El saldo, es decir la suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará con el producto del crédito que tramitará ante la entidad Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (en adelante el Banco) a cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado junto con la escritura de compraventa que perfeccione este contrato. En virtud del presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza irrevocablemente a la citada entidad competente, para que la suma indicada sea girada o abonada directa e incondicionalmente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**.

*NOTA: En caso de no hacer uso de cesantías, del ahorro programado, del(los) subsidio(s) y del crédito para el pago del precio; las cláusulas o párrafos que se refieran o establezcan obligaciones a cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) respecto a estos, no aplicarán y se tendrán como no escritas dentro de la promesa de compraventa.

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTÁ** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de manera voluntaria realice una consignación por una suma igual o superior a seis millones de pesos moneda corriente (\$6.000.000 m/cte), **EL PROMITENTE VENDEDOR** le(s) solicitará el(los) soporte(s) que acrediten el origen de dicho(s) recurso(s), teniendo en cuenta que por políticas del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación al Terrorismo (SARLAFT), se debe acreditar esta información ante la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para el registro de los pagos que se realicen por este valor o superior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** solicitará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré para garantizar el pago de la suma correspondiente al crédito y al subsidio.

9

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que haga[n] **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga[n] pendientes de cancelación.

PARÁGRAFO QUINTO: Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se tendrá por incumplido por parte de éste(os) el presente contrato de compraventa, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEXTO: Desde la fecha de la entrega material del inmueble y hasta la fecha de abono efectivo de cualquier saldo del precio, incluido el valor del crédito otorgado por el Banco; **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará intereses de subrogación liquidados a una tasa del dos por ciento (2%) mensual, o la tasa máxima legal permitida, los cuales deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En caso de mora en el pago del capital o de los intereses, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá y pagará intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la ley, según lo previsto en el Código de Comercio Colombiano.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para pago, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del Banco, cuando el incumplimiento no sea por culpa atribuible al **PROMITENTE VENDEDOR**, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará un interés a la tasa moratoria máxima vigente conforme a la ley, a elección de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, aunque esto no pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato o dar por terminado este contrato, entendiéndose que debido a que el retracto del negocio es ocasionado por el incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer efectivo el cobro del valor establecido como arras por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

PARÁGRAFO OCTAVO: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, es consciente que debe presentar los mismos soportes de ingresos tanto para la aprobación de su subsidio de vivienda como para la aprobación de su crédito hipotecario, y que en caso de hacer caso omiso a esta advertencia, asumirá ante **EL PROMITENTE VENDEDOR** las consecuencias negativas que se puedan generar al presentarse incongruencia en la información presentada, de tal manera que si la Caja de Compensación o la entidad financiera, se abstiene de realizar el desembolso del subsidio o del crédito, o hace un desembolso por un menor valor, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá el valor total o la parte que quede pendiente para completar el valor total del inmueble establecido en esta promesa, en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación enviada por parte de la constructora en la que se informe el desembolso parcial o no desembolso del subsidio y/o del crédito, por parte de la Caja de Compensación, la entidad financiera o la entidad correspondiente.

PARÁGRAFO NOVENO: En caso de hacer uso del (los) subsidio (s) de vivienda **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a realizar el trámite de obtención del (los) mismo (s), teniendo en cuenta los plazos del proyecto y que de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 1533 de 2019, la vigencia será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una única vez por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses; no obstante, dicha vigencia estará sujeta a la normatividad legal vigente que establezca el Gobierno Nacional. En caso de vencimiento del (los) subsidio (s) familiar (es), será responsabilidad exclusiva del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

COMPRADOR(A)(ES) la realización de los trámites y gestiones necesarias para mantener su vigencia. En caso de pérdida del subsidio familiar por vencimiento del mismo o por cualquier otra circunstancia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá asumir ante el **PROMITENTE VENDEDOR** el pago de las sumas correspondientes al precio de la venta que se pretendía cancelar con el mismo.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en forma expresa autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si de la consulta efectuada con fundamento en esta autorización se concluye que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no es sujeto de crédito por encontrarse reportado por mal manejo comercial y/o financiero de sus obligaciones, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato y restituirá las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo de SESENTA (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracto del negocio se produce por el incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

SÉPTIMA. CRÉDITO HIPOTECARIO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá presentar dieciocho (18) meses antes de la fecha fijada para firma de escritura pública de compraventa, la carta de aprobación de crédito hipotecario para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa. Si entre la fecha de aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera y la firma de la escritura que perfeccione esta promesa, el Banco exigiere otros documentos, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá presentarlos en el plazo que le fije esta entidad. Igualmente se obliga **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija el Banco, necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el retracto realizado en virtud del incumplimiento en el pago del precio que se deriva de la aprobación del crédito mencionado en la presente cláusula y por tanto pudiendo prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para obtener la carta definitiva de aprobación de crédito hipotecario, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá realizar la actualización de su crédito, con una anticipación no mayor a dos (2) meses a la fecha programada para la firma de la correspondiente escritura de compraventa. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** un (1) mes antes a la fecha programada para la firma de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato, la carta definitiva de aprobación de crédito hipotecario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR, o un representante suyo le podrán colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho y sin cobrar suma alguna, a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el trámite de los documentos con destino a la entidad de crédito, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel y que es exclusivamente a su cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá firmar a nombre propio un acta provisional de entrega, la cual será utilizada por el **PROMITENTE VENDEDOR** únicamente para fines de agilizar el trámite de desembolso del crédito hipotecario, documento que deberá ser formalizado con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa. En la fecha de la firma de esta acta provisional, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de un documento en el que

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

se aclare que el acta de entrega suscrita en esa fecha, corresponde a un acta de carácter provisional cuyo fin exclusivo es el de agilizar el desembolso del crédito hipotecario.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR, autorizan al Banco, para que el préstamo que le sea otorgado para pago de parte del precio por parte del EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sea girado directamente a favor del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTÁ, por instrucción del PROMITENTE VENDEDOR o a quien EL PROMITENTE VENDEDOR autorice.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) opte por utilizar una financiación inferior a la suma señalada en la cláusula de precio y forma de pago del presente contrato o decida no utilizarla, deberá pagar la diferencia a más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha acordada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc., les cobre el Banco para perfeccionar la aprobación y desembolso del crédito hipotecario, así mismo los timbres de pagarés, la cuota parte de los derechos notariales, y registro y en general los demás documentos que deban otorgarse en desarrollo de este contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente contrato si el Banco negare a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio prevista en la cláusula de precio y forma de pago, por inexactitud de los documentos aportados para la aprobación del crédito, cambio en la capacidad de endeudamiento, por contraer obligaciones adicionales antes del desembolso del crédito y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, o por cualquier otra causa imputable a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), para lo cual procederá restituir las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo de SESENTA (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracto del negocio se produce en virtud del incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el pago del precio que se deriva de la no aprobación del crédito requerido para el pago del precio del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa y por tanto pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil y sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

OCTAVA. ARRAS. – EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR acuerdan que las arras de retractación del negocio serán el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble prometido en venta, suma de dinero que se tendrá entregado y recibido a título de arras, las cuales perderá EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en favor de EL PROMITENTE VENDEDOR en caso de retractación, debiendo igualmente EL PROMITENTE VENDEDOR restituirlas dobladas en caso de que fuere éste quien se retractare del negocio, lo anterior conforme lo establecido en el artículo 886 del Código de Comercio y 1859 del Código Civil, la facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el retracto o desistimiento es por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), bien sea voluntario o en virtud del no pago del precio del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil, EL PROMITENTE VENDEDOR, deducirá de las sumas entregadas el valor tomado como arras y restituirá el resto de los dineros en un término no mayor a sesenta (60) días hábiles a partir de la fecha en que se verifique el retracto o desistimiento del negocio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el retracto o desistimiento es por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, éste deberá restituir las arras dobladas dentro de un término no mayor a sesenta (60) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que se notifique a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en la dirección de notificación

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

estipulada en el presente contrato, su interés de no continuar con el negocio.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR estará en libertad de disponer del inmueble prometido por medio del presente contrato, restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza de conformidad con lo establecido en los parágrafos primero y segundo de la presente cláusula, según aplique.

NOVENA. - GASTOS DE LEGALIZACIÓN: Los gastos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50%) **EL PROMITENTE VENDEDOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta, los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro de la hipoteca a favor de **EL BANCO** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** o de **EL BANCO**, así como las copias con destino al BANCO, REGISTRO y CATASTRO o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO: Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA. CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. **EL PROMITENTE VENDEDOR** estipula y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que el destino del inmueble que se promete en venta, es única y exclusivamente para vivienda familiar.

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

DÉCIMA PRIMERA.- FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA.- La obligación de celebración del contrato prometido se entiende cumplida por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** con su comparecencia a la suscripción de la escritura pública correspondiente y por la instrucción que otorga a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO-FIDUBOGOTA**, titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete en venta, el **PROMITENTE VENDEDOR** comparecerá en su calidad de desarrollador y constructor del proyecto y por tanto responsable del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, y el **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, a efectos de realizar la tradición del bien objeto de compraventa, ya que ostenta la titularidad del derecho de dominio sobre el mismo.

EL PROMITENTE VENDEDOR y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato el {fecha_escritura} en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., a la hora 3:00 p.m., o en la fecha, hora y Notaría que se notificada de manera escrita por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** con una antelación no menor a ocho (8) días corrientes de la fecha estipulada en esta cláusula.

Se entiende que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** esté obligado a firmar la escritura de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe pagar antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del Banco, tales como firma de pagaré, constitución de seguros, entre otros, trámites que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

COMPRADOR(A)(ES) declara[n] conocer y acepta[n] cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien[es] asumirá[n] las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMITENTE VENDEDOR** no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de la obtención de dicho documento, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito físico, o por correo electrónico dirigido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la dirección registrada por él(ellos) y este(os) último(s) contará(n) con un plazo de tres (3) días para aceptar el término de prórroga propuesto. Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no da respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL PROMITENTE VENDEDOR** se entenderá que acepta la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública. Si las partes no llegan a un acuerdo expreso para la fecha y hora del otorgamiento de la escritura, esta será otorgada en la fecha y hora establecida en la comunicación que le haya enviado el **PROMITENTE VENDEDOR** al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: Igualmente el **PROMITENTE VENDEDOR**, podrá prorrogar la firma de las escrituras públicas, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado. En este caso el **PROMITENTE VENDEDOR** informará de tales hechos al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por escrito o por correo certificado dirigido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la dirección proporcionada por él, informándole los motivos de aplazamiento de las escrituras y la estimación de la nueva fecha de firma.

PARÁGRAFO CUARTO: Si la adquisición del inmueble es financiada con crédito otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas en la Resolución 2277 del 17 de abril del 2006, modificada mediante la Resolución 9516 del 20 de octubre de 2010 ambas proferidas Superintendencia de Notariado y Registro; igualmente la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada una vez se surta el reparto por la Superintendencia de Notariado y Registro.

DÉCIMA SEGUNDA.-ENTREGA DEL INMUEBLE: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los **SESENTA (60)** días hábiles siguientes contados a partir de la firma de la escritura de compraventa e hipoteca, lo anterior siempre y cuando el Banco haya efectuado el desembolso efectivo del crédito a favor del **EL PROMITENTE VENDEDOR** y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito o casos tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos; etc. En dicho evento **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a remitir una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a la fuerza mayor, al caso fortuito, o al hecho atribuible a un tercero, así como a la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva, las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el momento en que se efectúe la entrega material del inmueble prometido, las partes suscribirán un acta donde conste el estado de recibo del inmueble, las reparaciones, servicios de postventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregarlos o repararlos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo, sin causa justificada probada o

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos domiciliarios, en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y teléfono. Como el inmueble prometido en venta será entregado únicamente hasta cuando se encuentre provisto de los servicios públicos mencionados, en el evento en que las empresas de servicios públicos domiciliarios encargadas no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: Se deja expresa constancia que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en la fecha establecida para ello, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no ha cumplido las obligaciones estipuladas en este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: No obstante, la forma pactada para la entrega del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a renunciar en la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el contrato prometido, al ejercicio de la acción resolutoria por la forma establecida para la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO: La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se harán de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001; por lo tanto, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** es (son) consciente(s) y acepta(n), que es posible que a la entrega del inmueble por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, las zonas comunes del proyecto no se encuentren terminadas, teniendo en cuenta que las mismas se realizan conforme al avance de la construcción del proyecto y la entrega de los inmuebles se realiza de igual manera.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Teniendo en cuenta que el proyecto se realiza con base en la normatividad urbanística vigente y los requerimientos legales establecidos para la construcción de vivienda de interés {texto_tipo_inmueble}, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a acatar las directrices establecidas en el manual de operación y mantenimiento del inmueble del cual se le entregará una copia, quedando prohibido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** realizar cambios en el diseño y la estructura del inmueble que pongan en riesgo su propia seguridad y la de sus vecinos.

PARÁGRAFO OCTAVO: Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará a la administración delegada nombrada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda conforme al presupuesto elaborado por la administración delegada designada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de la administración delegada, en calidad de propietario inicial.

DÉCIMA TERCERA. CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS: **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación realizada ante la Secretaría

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

12

Haga clic aquí para escribir texto.

Distrital del Hábitat bajo el No. _____ del _____ (____) de _____ del dos mil veintidós (20__), aprobada el _____ (____) de _____ del año dos mil veintidós (20__).

DÉCIMA CUARTA. ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos y especificaciones técnicas que conforman EL PROYECTO, las unidades de vivienda privada, parqueaderos y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga a respetar.

También se compromete a respetar el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del inmueble, que también será de cargo de sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR queda autorizado expresamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) como constructor que es del PROYECTO, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc. propuestos por EL PROMITENTE VENDEDOR a lo largo del proceso de preventas y de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para EL PROYECTO del cual hacen parte, modificaciones estas que EL PROMITENTE VENDEDOR estime indispensable o necesarias. Estos cambios se realizarán sin desmejorar las condiciones del PROYECTO y dejando una apariencia similar en los mismos, de acuerdo con lo aprobado por la autoridad competente.

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

DÉCIMA QUINTA- GARANTÍAS. DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de inmueble, para que responda por ellos.

1. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) vencido este término.

2. La garantía respecto de las fisuras de asentamiento de muros de inmueble, se atenderá una (1) sola vez, después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble, siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) siga(n) las recomendaciones de aplicación del pañete establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de inmueble por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o estos últimos en caso de que apliquen, por causa de los sistemas privados de televisión

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de inmueble y la relación de los daños.

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

PARÁGRAFO CUARTO. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

PARÁGRAFO SEXTO. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete al **EL PROMITENTE VENDEDOR** respecto de vicios ocultos o rehdibitorios que afecten al inmueble.

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR** únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas, legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMA SEXTA: INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, y por lo mismo no se aceptará ninguna solicitud de cesión total o parcial que realice **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO: En caso de muerte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** disponer de inmueble con toda libertad, restituyendo las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, una vez

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

13

Haga clic aquí para escribir texto.

se haya radicado ante **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, bien sea la sentencia judicial por medio de la cual se apruebe el trabajo de partición debidamente ejecutoriada o la escritura pública mediante la cual se haya liquidado la herencia a fin de validar a quien corresponden dichos recursos del que era titular **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

DÉCIMA OCTAVA: PLANTA GENERAL, LOCALIZACIÓN Y ESPECIFICACIONES: La planta general, la localización y las especificaciones de construcción del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, se suscriben por las partes en anexo separado y forman parte integral de este contrato.

DÉCIMA NOVENA. ORIGEN DE RECURSOS: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que los recursos que ha pagado y que pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** por concepto del precio del inmueble objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas por la ley y que será el único responsable por los requerimientos que por este hecho pueda realizar cualquier entidad y/o autoridad.

VIGÉSIMA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce la existencia del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** y que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** suscribirá las respectivas escrituras de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, y para los efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, de conformidad con las instrucciones otorgadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cuya construcción será levantada por la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** De forma que la Fiduciaria ni en nombre propio ni como vocera del mencionado Fideicomiso, adquieren obligación o compromiso alguno frente a las actividades de ejecución, vigilancia y control: (i) De la obra, (ii) De las especificaciones de la construcción los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de proyecto, (iv) De la definición y cumplimiento de las condiciones de giro necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del proyecto, (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del proyecto, (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada y, (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos y (ix) de la contabilidad de costos del proyecto.

VIGÉSIMA PRIMERA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones de hacer, de pagar o de dar, contenidas en el mismo o derivadas de él, evento en el cual basta con la sola presentación de prueba sumaria del incumplimiento por la parte cumplida, para hacer efectivo el mérito de este documento en contra de la parte incumplida. Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato, tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. Para tal fin, las partes acuerdan expresamente, de manera libre y voluntaria, que renuncian a los requerimientos de ley para la constitución en mora.

VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES DIRECCIONES DE LAS PARTES: Las notificaciones que se deban dar las partes en desarrollo del presente contrato, y las cuales no exista la posibilidad de enviar por correo electrónico, se harán enviándolas por correo certificado a las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Dirección Calle 103 B No. 50 -16, Bogotá, D.C. Teléfonos: 7460395.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) La dirección del comprador será tomada como aparece al pie de su(s) firma(s). Las partes se entenderán notificadas el día de recibido de la comunicación escrita, soportado

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

con la fecha y sello de radicación o de confirmación de recibo de correo electrónico. Cualquier cambio de esta información de alguna de las partes en la dirección deberá ser notificada por correo certificado con diez (10) días calendario de anticipación y sólo producirá efectos una vez sea recibida por la otra parte.

VIGÉSIMA TERCERA. El presente contrato (incluidos Anexos), constituye el acuerdo total entre las partes y reemplaza en caso de haberse suscrito, la carta de instrucciones y/o contrato de opción de compra, formalizada en la etapa de preventas del proyecto inmobiliario denominado **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, así como cualquier documento previo entregado por cualquiera de las partes, escritos o verbales, con respecto al objeto de este Contrato de Promesa de Compra.

Incluye anexo anunciado: Anexo. Planta General, Localización Y Especificaciones de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C. en la fecha , en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez.

EL PROMITENTE VENDEDOR:

**KAROL ANGÉLICA RIVERA VARELA
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.
PROMITENTE VENDEDOR- FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
APODERADA ESPECIAL
NIT. 900.085.546-9**

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

FIRMA

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto. **Expedida en:** Haga clic aquí para escribir texto.

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN.

TEL.

CEL.

CORREO ELECTRÓNICO.

FIRMA

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto. **Expedida en:** Haga clic aquí para escribir texto.

ESTADO CIVIL:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

DIRECCIÓN.

TEL.

CEL.

CORREO ELECTRÓNICO.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA ENTRE CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. y Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARÍA -----

DE DOS MIL -----

ACTOS:	CUANTÍA
0125 – COMPRAVENTA VIS \$ _____	
0315 – CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
XXX - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	\$ _____
0304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO ()	SIN CUANTÍA
0783 – CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN RESPECTO DE ESTE INMUEBLE	\$

COMPRAVENTA

OTORGANTES:	IDENTIFICACIÓN
VENDEDOR: -----	
FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 800.142.383-7, VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA con NIT: 830.055.897-7.-----	

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.: -----	
-	

CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. NIT. 900.085.546-9 -----

COMPRADOR(A)(ES): -----

XXXXXXXX XXXXXX XXXXX

C.C. XX.XXX.XXX

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

DE:

NIT:

A:

PARA LA CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

DE: BANCO _____ NIT. _____

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT 800.142.383-7, VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTO
DOMINGO- FIDUBOGOTA con NIT: 830.055.897-7.-----

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL () -----

MATRICULA INMOBILIARIA: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.-----

CÉDULA CATASTRAL: D 26S 59 1(En mayor extensión) -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los del año dos mil XXXXX (XXXX),

del Círculo de Bogotá D.C., da

fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n): -----

PRIMER ACTO

COMPRAVENTA

COMPARECÍO CON MINUTA ESCRITA: i) JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., en calidad de apoderado especial según Poder Especial que debidamente legalizado se protocoliza con el presente instrumento para que forme parte integral del mismo, y que fue otorgado por el doctor(a) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número **XXXXXXX** de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit. 800.142.383-7 sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública numero tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria once (11) de Bogotá, con domicilio en esta ciudad y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615)

del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991) todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza, sociedad que actúa única y exclusivamente en su **calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO-FIDUBOGOTA**, identificado con Nit.: 830.055.897-7 constituido mediante documento privado de fecha tres (3) de noviembre de dos mil veintidós (2022) y administrado en virtud al contrato de fiducia mercantil irrevocable de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022), quien en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, (ii) **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., en su condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura pública número mil trescientos ochenta y tres (1383) del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá D.C., inscrita el día veintidós (22) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el número 01056650 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, y que para los efectos de la presente escritura se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; Y (iii) **XXXXXX XXXX XXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) en _____, identificado(a) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **xx.xxx.xxx** expedida(s) en _____, de estado civil

_____, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; y manifestaron que han celebrado un contrato de **COMPRAVENTA** que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: -----

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) entre la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de Fideicomitente futuro desarrollador, **STANDARD ENERGY COMPANY- SENERGYC S.A.** en calidad de Fideicomitente aportante y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTÁ**, identificado con el No. 3-1-103302.-----

SEGUNDA: Que, mediante la Escritura Pública número cinco mil trescientos cuarenta y uno (5341) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **STANDARD ENERGY COMPANY- SENERGY S.A.S.** transfirió el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50S-981110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur al **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTÁ**.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se celebró entre **STANDARD ENERGY COMPANY S.A.- SENERGYC S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **AI DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, identificado con el No. 2-1-111119, con el fin de administrar el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO-FIDUBOGOTA** y desarrollar un Proyecto de Vivienda de Interés social (VIS)

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **STANDARD ENERGY COMPANY- SENERGY S.A.S.** cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos fiduciarios a las sociedades **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** y **AI DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, estableciendo los siguientes porcentajes de participación:

FIDEICOMITENTE	%
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.	99.995%
AI DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.	0.005%

QUINTA: Que en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** identificado con el No. 2-1- 111119, se especificó que **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**

18

CONSTRUCTOR comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles.

SEXTA: De acuerdo con lo anterior, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO - FIDUBOGOTA** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, es titular del derecho de dominio de(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). **50S-981110** (en mayor extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y de los inmuebles que de él surgieron, en virtud de la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

SÉPTIMA: Que mediante Escritura Pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de dos mil veinti_____ (20___), otorgada en la Notaría _____ () de Bogotá, sobre el inmueble en mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-981110**, se constituyó la **URBANIZACIÓN** _____ de la cual surgió entre otros el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-_____, y el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: Que por medio del presente instrumento, **EL VENDEDOR** transfiere a título de compraventa real y enajenación perpetua en calidad de tradente- propietario fiduciario a **EL(LOS)**

COMPRADOR(ES), el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50S-XXXXXXX**, el cual hace parte integrante del Proyecto denominado **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**, ubicado en la **Avenida Calle 26 Sur #68I-46 (DIRECCIÓN CATASTRAL)** de la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto denominado **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL** se desarrollará sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización, sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

LINDEROS GENERALES:

Globo de terreno formado por 15 lotes del 1 al 15, con un área aproximada de dos mil ochocientos seis metros cuadrados con cuarenta y ocho centímetros (2.806.48 mts²):

POR EL NOROESTE: En extensión de cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46.20 mts), linda con la carrera sesenta y una (61) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.; **POR EL SURESTE:** En extensión de veintisiete metros con noventa y cinco centímetros (27.95 mts); **POR EL NORESTE:** En extensión de setenta y dos metros con veintitrés centímetros (72.23 mts), linda con la calle veintiocho sur (28 Sur), de la misma nomenclatura urbana; y **POR EL SUROESTE:** En extensión de ochenta y un metros con cincuenta y tres centímetros (81.53 mts), linda con la Avenida Primero (1º) de Mayo.

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50S-981110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur y la cédula catastral en mayor extensión No. **D 26S 59 1**.

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

LINDEROS ESPECIALES: -----

APARTAMENTO NÚMERO XXX -----
GENERALIDADES: -----

AREAS TOTALES: -----
Área Construida: -----

Área Privada: -----

Área Común: -----

DEPENDENCIAS PRIVADAS: -----

DESCRIPCION DE LINDEROS: -----

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde un **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD** sobre los bienes comunes equivalente al _____ **(0.XXXX %)** -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **XX-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ, ZONA SUR y las cédulas catastrales en mayor extensión número **D 26S 59 1.** -----

PARÁGRAFO TERCERO. - No obstante, la mención de la cabida y linderos la **COMPRAVENTA DEL INMUEBLE SE OTORGA COMO DE CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO CUARTO. - El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

SEGUNDA. - TRADICIÓN: EL VENDEDOR adquirió el lote sobre el que se desarrolló el proyecto “**SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**”, así:

1. Inicialmente, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**, adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-981110** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil realizada por parte de la sociedad **STANDARD ENERGY COMPRANY S.A.- SENERGYC S.A.**, mediante la escritura públicas número cinco mil trescientos cuarenta y uno (5341) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C.,

2. Posteriormente mediante Escritura Pública número _____ de fecha _____ otorgada en la notaría _____ de Bogotá, se sometió a Constitución de urbanización y Reglamento de Propiedad Horizontal el inmueble identificado con el número de matrícula Inmobiliaria **50S-981110**, resultando entre otros el **APARTAMENTO N° XXXX TORRE X**, inmueble objeto de esta venta y que le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.- - -
 - - - -

3. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal

aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos
modificatorios. - -----

PARÁGRAFO. - EI PROYECTO “**SANTO DOMINGO CLUB RESIDNECIAL**”,
se desarrolló de conformidad con la Licencia de Urbanización otorgada
mediante Acto Administrativo No. 11001-1-20-3129 del treinta (30) de
diciembre de dos mil veinte (2020), debidamente ejecutoriado el quince (15)
de enero de dos mil veintiuno (2021), y de acuerdo con la Licencia de
Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-3970 del
dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el
veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023); -----

TERCERA.- Régimen de Propiedad Horizontal: EI PROYECTO “**SANTO
DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**”, fue sometido al régimen de propiedad
horizontal consagrado por la **LEY 675 DE 2001** mediante Escritura Pública
número _____ () de fecha _____ () de _____ de dos mil
_____ (202_), otorgada en la Notaría _____ () de Bogotá,
debidamente inscrita el día _____ () de _____ de dos mil veinti__
(202_) en el folio de matrícula inmobiliaria No. .Haga clic o pulse aquí para
escribir texto. de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá
D.C., Zona Sur -----

PARÁGRAFO: Mediante Escritura Pública número _____
(_____), del _____ (_____) de _____ de dos mil
veinti_____ (202____), otorgada en la Notaría Haga clic o pulse aquí para

escribir texto. del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación, de conformidad con lo señalado en la Ley 1796 de 2016, el Decreto 945 de 2017 y a la Instrucción Administrativa número 12 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

CUARTA. - DOMINIO Y LIBERTAD: **EL VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de compraventa de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituyó a favor de BANCO [REDACTED], como consta en la escritura pública número Haga clic o pulse aquí para escribir texto. del Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. de dos mil Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (Haga clic o pulse aquí para escribir texto.), otorgada en la Notaría Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) del Círculo de Bogotá. Esta hipoteca será cancelada mediante la presente escritura a expensas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y que en todo caso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote donde se levanta la

construcción, en los casos de ley, y de igual forma, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto de la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto de conformidad con los términos de ley. . - - - - -

QUINTA. - REPARACIONES. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de constructora de conformidad con la ley. - - - -

SEXTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de _____ (\$) _____), que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) al **FIDEICOMISO**, así:

A) La suma de _____ (\$) _____), con **RECURSOS PROPIOS DEL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y que **EL FIDEICOMISO** declara recibidos a su entera satisfacción.

B) La suma de _____ (\$) _____) que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** con el producto de un crédito que el Banco Haga clic o pulse aquí para escribir texto., le(s) ha aprobado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato, en los

términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento.

C) La suma de _____ (\$ _____), que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** con el producto del Subsidio Familiar otorgado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** _____ NIT. _____, con Postulación Número _____ de fecha XXX (XX) de XX de dos mil XX (XXX).

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, éstas **RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de la misma, de forma tal, que la escritura de compraventa se otorga firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia, la entidad financiera XXXXXX, no desembolsa el crédito, o la Caja de Compensación XXXXXX, no desembolsa el subsidio, respectivamente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) del **FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n) quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada o la presente compraventa se rescindiré de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras.

EL(LOS) COMPRADOR(ES), asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa. En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar, quien se obliga a su ejecución es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMISO en calidad de tradente y propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

PARÁGRAFO CUARTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

SÉPTIMA. - SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de la Ley 1537 de 2012, el

Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

PARÁGRAFO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1533 de 2019, la vigencia del subsidio de vivienda familiar será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una única vez por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses; no obstante, dicha vigencia estará sujeta a la normatividad legal vigente que establezca el Gobierno Nacional. En caso de vencimiento del (los) subsidio (s) familiar (es), será responsabilidad exclusiva del **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la realización de los trámites y gestiones necesarias para mantener su vigencia.

OCTAVA. - CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. - De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al hogar que se le compruebe haber

recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

NOVENA. - REMATE JUDICIAL. - En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere dentro de los cinco (5) años contados a partir de su adquisición, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado en el artículo 2.1.1.1.1.5.2.1, del Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2015) y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante..."

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

SE PROTOCOLIZAN CARTAS DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

_____, identificada con el NIT. _____ número de postulación
 _____, que por dicho valor otorgó según comunicación de fecha
 _____ (____) de _____ - de dos mil _____ (20____)
 BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: _____

DÉCIMA. - IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE
CONSTRUCTOR se obliga a radicar la documentación necesaria para obtener
 el desglose catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El
 pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos,
 demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en
 general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad,
 salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra
 sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de **EL(LA)(LOS)**
COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de la presente escritura pública,
 como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO: EL VENDEDOR entregará el[los] inmueble[s]
 objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas
 domiciliarias, de energía, gas natural, teléfono, acueducto y alcantarillado
 respecto de este último se encuentran cancelados los derechos de conexión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la conexión de energía eléctrica
 (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por
 cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes

números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.-----

PARÁGRAFO TERCERO: El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997. -----

PARÁGRAFO CUARTO.- En todo caso ni **EL VENDEDOR** ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

DÉCIMA PRIMERA.- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hará entrega real y material del inmueble que se transfiere a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. -----

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

EI FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mantendrá la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la **ENTREGA MATERIAL** del mismo al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble objeto de este contrato se entregará con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Distrito, a partir de la fecha de entrega correrán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios, el inmueble objeto de este contrato se entrega dotado de los servicios públicos de acueducto alcantarillado, gas, energía y teléfono y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto y alcantarillado. El valor de los derechos de conexión de gas, energía y teléfono y su respectivo medidor serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO. - No obstante, la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la

forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquiere(n). -----

PARÁGRAFO CUARTO. - De la entrega material del inmueble se elaborará un Acta que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijan las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** -----

PARÁGRAFO QUINTO. - Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada probada o atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses

moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cancelará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de propietario inicial. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y que el plan del cual hace parte tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** de acuerdo con la elegibilidad, documento que se protocoliza con este instrumento. Aplicación del Art. 21 de la ley 1537 de 2012, sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante comunicación 7200-2-72357 del 25 de octubre de 2012, emitió un concepto en el sentido de establecer, que la vigencia del artículo 21 de la ley 1537 de 2012, que modificó

el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se debe aplicar desde la fecha de transferencia del(los) bien(es) inmueble(s) al(la)(los) beneficiario(a)(s) del subsidio familiar de vivienda. -----

DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS: Las partes de mutuo acuerdo manifiestan que los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, es decir el cincuenta por ciento (50%) por el **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el otro cincuenta por ciento (50%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos notariales, el impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la hipoteca a favor del **BANCO** Haga clic o pulse aquí para escribir texto serán asumidos exclusivamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos no hacen parte del precio de[l] [los]

inmueble[s] y deberán ser cancelados por la parte obligada cuando se causen.

DÉCIMA TERCERA. - PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. -

El bien inmueble de este contrato forma parte del Plan de Vivienda cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado bajo el número _____ el cual fue otorgado el día _____ () de _____ del dos mil veintitrés (2023) por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, cuya copia se protocoliza con esta escritura. -----

DÉCIMA CUARTA. - TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL

CONSTRUCTOR.- Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del proyecto **SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL** se basarán en la siguiente distinción: -----

DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respondan por ellos.

1.TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las

siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

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

2.La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sigan las recomendaciones de aplicación del pañete establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO PRIMERO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** únicamente responderá por

la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete al **EL VENDEDOR** respecto de vicios ocultos o redhibitorios que afecten al inmueble.

DÉCIMA QUINTA.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE

COMPRAVENTA: Con la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **VENDEDOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público..- - - - -

DÉCIMA SEXTA. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace las siguientes declaraciones: - - - - -

- 1.- Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTO**

DOMINGO - FIDUBOGOTA comparece a otorgar la escritura pública de venta sólo en la calidad de **TRADENTE- PROPIETARIO FIDUCIARIO** para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. -----

2.- Que da su conformidad a la venta que hace **LA VENDEDORA FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA**-----

3.- Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y a la construcción según les corresponda. -----

4.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa en los términos establecidos en el presente contrato. -----

5.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá directamente ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. - CLÁUSULA DE Oponibilidad del Contrato de Fiducia: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de fecha veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022) suscrito por **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR.**

DÉCIMA OCTAVA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL**. 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. -----

PRESENTE(S) **EL(LA)(LOS)** **COMPRADOR(A)(ES)** **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles mencionadas, y manifestó(aron) que: - -

- a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en esta escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace. -----
- b) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa, a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público. -----
- c) Que conoce(n) y acepta(n) el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD**

HORIZONTAL del Proyecto de Construcción denominado **PROYECTO “SANTO DOMINGO CLUB RESIDENCIAL”**. y se compromete(n) a cancelar las expensas respectivas. -----

d) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa. -----

SEGUNDO ACTO
CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

COMPARECIÓ(ERON) NUEVAMENTE el(la)(los) señor(a)(es) **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **XX.XXX.XXX** expedida en **XXXXX**, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio, y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el **ARTÍCULO SESENTA (60)** de la **LEY NOVENA (9ª)** de **MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989)**, modificado por el **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38)** y la **LEY TERCERA (3ª)** de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991)** y la **LEY NOVENTA Y UNO (91)** de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936)**, constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA** de este instrumento público, **A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(A)(S) MENOR(ES) EXISTENTE(S) O DE LOS(LAS) QUE LLEGARE(N) A TENER**, el cual se

regirá para todos los efectos legales por la citada norma. La presente **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute **EL BANCO XXXXXXXX**, Nit XXXXXXXX tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s). -----

NOTA. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la **LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996**, manifiesta **EL(LA)(LOS) DEUDOR(A)(ES)** que el inmueble que hipoteca(n) por medio de éste mismo instrumento **NO SE ENCUENTRA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, pero sobre el predio se constituyó **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, el cual no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute el **BANCO XXXXXXXX**, tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s). -----

TERCER ACTO
HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA
(AQUÍ LA MINUTA DE LA ENTIDAD FINANCIERA CORRESPONDIENTE)

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 0451 del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017), proferida por la Superintendencia de

Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por el BANCO _____ NIT. XXXXXXXXXX,, que es la suma de PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.oo) - -

CUARTO ACTO
CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA
DE MAYOR EXTENSIÓN

(AQUÍ LA MINUTA DE LA ENTIDAD FINANCIERA BANCO _____ S.A.) -

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA. -----

-

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258/1996. A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar). - -

----- El notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil a EL VENDEDOR, ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser una persona

jurídica. -----

El Notario indago a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó(aron) que su estado civil es

El inmueble objeto de este contrato lo destinará(n) a VIVIENDA FAMILIAR, **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar. -----

El notario advirtió a los (las) comparecientes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

1. Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero

no de la veracidad de las declaraciones del os interesados: -----

2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) COMPARECIENTE(S). -----

3. Que la propiedad del(los) bien(es) inmueble(s) objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dinero que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 190 de 1995, 365 de 1997 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes. ---

CONSTANCIA NOTARIAL (ART. 29 LEY 675 DE 2001). Para dar cumplimiento al artículo 29 de la ley 675/2001 Se deja constancia que por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración, y no se adjunta paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes. ---

Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), se protocoliza los siguientes recibos de pago del Impuesto Predial Unificado y paz y salvo de valorización del predio objeto de esta escritura así: -----

El presente instrumento se otorgó fuera del Despacho Notarial, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983). -----

Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: -----

Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de

dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Y para el Patrimonio de Familia, dentro del término perentorio de noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción. - -

JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA **HUELLA INDICE DERECHO**
C.C. No. 79.795.527

En representación de. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** identificada con Nit No. **800.142.383-7**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SANTO DOMINGO- FIDUBOGOTA** con **N.I.T. No. 830.055.897-7**, y como Representante Legal de **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** con **N.I.T. No. 900.085.546-9**.

COMPRADOR

C.C. No.

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI__ NO__

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Apoderada General del BANCO _____, NIT. _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Apoderado General del BANCO _____, NIT. _____

Fiduciaria Bogotá



Bogotá D.C., Enero de 2023

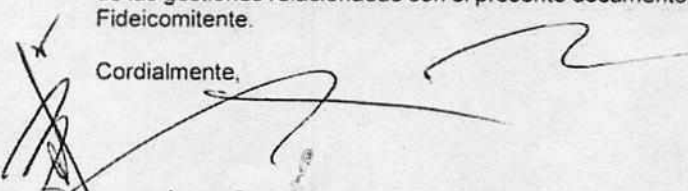
Señores
SECRETARIA DEL HABITAT
 Ciudad

El suscrito, **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, quien en el presente documento obra en condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá, D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo "2-1-111119 FIDEICOMISO SANTO DOMINGO - FIDUBOGOTA", por la presente coadyuvo a la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** mediante la señora **GINNA MARCELA CASTILLO BELTRAN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.018.443.542 de Bogotá **LEONARDO AREVALO CARDENAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.705.224 de Bogotá, **ROBERTO RENE GUZMAN DOMINGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.842.442 de Bogotá, para que bajo su responsabilidad y en su propio nombre, adelanten ante la **SECRETARIA DEL HABITAT**, todos los trámites relacionados a la aprobación del Permiso de enajenación al predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-981110, ubicado en la AC 26 SUR 68I 46 perteneciente al patrimonio autónomo 2-1-111119 FIDEICOMISO SANTO DOMINGO - FIDUBOGOTA.

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

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

Cordialmente,


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
 C.C. 80.503.834 de Bogotá
 Representante Legal
 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
 ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 2-1-111119 SANTO DOMINGO - FIDUBOGOTA.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
 PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

65 NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

EL ACTO POR ESCRITO DIRIGIDO A:
Secretaría del Habitat

FUE PRESENTADO PERSONALMENTE ANTE EL SUSCRITO
NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ POR:
Andrés Negrete Rivas

QUIEN SE IDENTIFICÓ CON C. No. *50503834*
DE *psk* Y T.P. No. _____

Y ADENAS DECLARÓ QUE EL CONTENIDO DEL ANTERIOR
DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA QUE LO
AUTORIZA FUE PUESTA POR EL(ELLA). EL(LA)
COMPROMETIENTE IMPRIME HUELLA DACTILAR DE SU
INDICE *Facil*

EN CONSTANCIA FIRMA EN BOGOTÁ, D.C.

NOTARIO SESENTA Y
CINCO DE BOGOTÁ D.C.
O ENCARGADO

FECHA: *31 ENE 2023*



65 ESPACIO EN BLANCO





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: SANTO DOMINGO
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 383
 DIRECCIÓN: AC 26 S No. 681 46
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 25/01/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Vigas, dados y placa aligerada de cimentación en concreto reforzado

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes pre excavados y fundidos in situ

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros de concreto reforzado desde cimentación hasta cubierta

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Muros de ductos en bloque estructural de perforacion vertical

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Muros en concreto con acabado en estuco

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Graniplast o similar pintado según diseño arquitectónico.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
Piso enchapado en tableta de gres y cenefa en gravilla lavada.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
Muros en concreto pintados con graniplast
Piso enchapado en gres y tapete sintético según diseño arquitectónico.
Puerta de acceso metálica pintada con esmalte.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
En concreto, con acabado en gravilla lavada, Bajo escaleras pintado en carraplast color blanco
Barandas metálicas pintadas según diseño.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
Cerramiento en tubería cuadrada negra de 1.6m de alto contra parques públicos y muro en mampostería de 2.5m de alto
contra predios vecinos

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
Tanques en concreto reforzado impermeabilizado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

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

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:
Puerta y marco metálico

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Piso en concreto sin afinado
- 4.2.2. HALL'S Piso en concreto sin afinado
- 4.2.3. HABITACIONES Piso en concreto sin afinado
- 4.2.4. COCINAS Piso en concreto sin afinado
- 4.2.5. PATIOS _____

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Muros en concreto y/o mampostería según diseño estructural,
- 4.3.2. HABITACIONES Muros en concreto y/o mampostería según diseño estructural,
- 4.3.3. COCINAS Muros en concreto y/o mampostería según diseño estructural,
- 4.3.4. PATIOS _____

4.4. COCINAS Características:

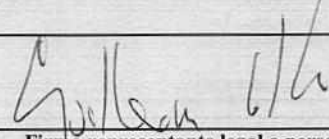
- 4.4.1. HORNO SI NO _____
- 4.4.2. ESTUFA SI NO Estufa empotrada en el meson en acero inoxidable
- 4.4.3. MUEBLE SI NO _____
- 4.4.4. MESÓN SI NO Meson en acero inoxidable con lavaplatos de una poceta
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO _____
- 4.4.6. LAVADERO SI NO Plastico

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO _____
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Piso en ceramica
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Cabina de ducha en ceramica h:1.80 mts
- 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

130

CURADORA URBANA 1

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-20-1420

11001-1-20-3129 30 DIC 2020

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., con Nit No. 890903937-0, Representada Legalmente por el señor RAUL ALFONSO VALDERRAMA LEON, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 11254134, en su calidad de propietaria del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00981110, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual) de la Urbanización PROVIVIENDA ORIENTAL, de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-1-20-1420 del 05 de agosto de 2020, licencia Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el referido inmueble.

Que el predio objeto de solicitud de licencia se localiza en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 44 - Américas adoptada mediante Decreto Distrital 381 de 2002 modificado por el Decreto Distrital 425 de 2011

Que de acuerdo con la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 44-Américas, el predio se localiza en el Sector Normativo 09 y se clasifica con Área de Actividad de Comercio y Servicios en Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón

Que mediante Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" el predio objeto de solicitud quedó inmerso en la incorporación de zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana definidas en los Planos No. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá"

Que bajo las disposiciones del citado decreto, es posible acceder a una edificabilidad adicional a la indicada en la Unidad de Planeamiento Zonal siempre y cuando se cumplan las condiciones indicadas en el artículo 7 -Condiciones Mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional.

11001-1-20-3129

Continuación Acto Administrativo N°

DE 30 DIC 2020

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Que para acceder a la edificabilidad adicional de que trata el artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, los predios que hacen parte de su ámbito de aplicación deben cumplir la totalidad de condiciones allí dispuestas, así como también las condiciones del (os) predio(s) colindante(s).

Que las disposiciones para acceder a la edificabilidad adicional del predio donde se desarrollará el proyecto de renovación urbana, son:

- *Contar con un Área de predio original o englobado mínima de 800 m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.*
- *Tener un frente mínimo de 20 metros cuando se encuentre contra el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá o demás vías de la malla vial arterial. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.*
- *Tener un frente mínimo de 12 metros cuando se encuentre sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.*

Que el predio objeto de solicitud, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual) cumple las condiciones descritas en el considerando anterior.

Que las disposiciones sobre los predios colindantes señaladas en el artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, son:

- *Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobes del área original mínima de 800 m², cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 20 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros. (Ver Anexo Gráfico 6).*
- *Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones establecidas en los numerales 7.1, 7.2 y 7.3 del presente artículo.*

11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Que el predio objeto de solicitud ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual) cumple las condiciones de colindancia descritas en el considerando anterior.

Que el artículo 8°- *Usos del Suelo* del Decreto Distrital 823 de 2019, indica que los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal.

Que el artículo 2° del Decreto Distrital 823 de 2019 señala en su numeral 2.21 la definición de Índice de Construcción Básico (ICb), que corresponde al factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica, es decir que para el caso que nos ocupa corresponde a un factor numérico de 3.5.

Que de otra parte se establece el índice de Construcción Máximo (ICm), según la capacidad predial original propuesta en m², de conformidad con la tabla establecida en el artículo 9 del Decreto Distrital 823 de 2019, por lo cual para el caso que nos ocupa se determina que el área original propuesta previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas corresponde a 2.788,23 m² de manera que el índice máximo que puede llegar a concretarse este caso es un índice de 6.0 para predios entre $1.500 \leq x < 3.000$.

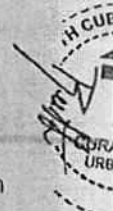
Que el Decreto Distrital 823 de 2019, señala que con el propósito de que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios, establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos se deben asumir las siguientes cargas urbanísticas:

- Generación de espacios públicos peatonales;
- Ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del Decreto 823 de 2019
- Pago por contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.

Que se exige como mínimo el 20% para cesión pública obligatoria gratuita del área original del predio para espacios peatonales, los cuales deben cumplir con las disposiciones del artículo 26 y 27 del Decreto 823 de 2019.

Que el área mínima a ceder para espacios peatonales sobre el área original del predio corresponde a 557.85 m² (20%) sobre el área original del predio de 2.788,23 m²

Que sobre las vías de la malla vial arterial se debe ceder gratuitamente del área original del predio, a favor del Distrito Capital para cesión pública obligatoria para espacios peatonales que junto con el andén existente conformen un espacio público peatonal (alameda) con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero resultante



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actuál), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Que igualmente, de conformidad con el artículo 27 del Decreto 823 de 2019, sobre las vías de la malla vial intermedia y local se debe ceder gratuitamente, a favor del Distrito Capital, el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho. El área a ceder como sobre-ancho de andén se contabilizará dentro del 20%.

Que en cumplimiento de las condiciones de cesión exigidas en los considerandos anteriores, el proyecto que nos ocupa, conforma una cesión de espacio peatonal alameda de 12.0 metros junto con el andén existente a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero sobre la Avenida Primero de Mayo, y sobre la KR 69 y CL 25 S, se realiza la cesión para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho. El área de cesión total propuesta en el proyecto para espacios peatonales es de 816.45 m² para un porcentaje propuesto de 29.28%

Que los espacios peatonales propuestos como cesión gratuita por parte del titular de la licencia, deberán ser diseñados, dotados y construidos de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 28 del Decreto 823 de 2019.

Que la ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del Decreto 823 de 2019, no se hace necesaria para el proyecto objeto de aprobación, ya que las vías con nomenclatura vial KR 69 y CL 25 S cuentan con calzada vehicular de 9.0 mts y 7.0 mts respectivamente, según plano de loteo inicial con número B16/4-6A

Que en relación con las cargas en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, señalados en el artículo 28° del Decreto 823 de 2019, el titular de la licencia deberá realizar el correspondiente pago de cargas cuando se presente un índice de construcción adicional igual o mayor a 1.0, de acuerdo a la equivalencia de la siguiente tabla:

Rango de Índice de Construcción Adicional (ICa) del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas por I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICa menor a 1.0	No aplica
Predios con ICa igual o mayor a 1.0	0,05 veces el valor de referencia del predio por m ² del ICa licenciado.

Que de acuerdo con lo anterior, el proyecto propone índice de edificabilidad adicional de 0.99 correspondiente a 2.760,35 m², por lo tanto para la aprobación del presente acto no opera el pago de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 823 de 2019, los proyectos que platen la generación de espacio público y vías para acceder a la edificabilidad adicional mediante la entrega de suelo en sitio y de compensación de conformidad con las condiciones de los artículos 4° y 7° ibídem, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan o modifiquen.

11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Que respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2218 de 2015, señala:

"3. Reurbanización: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

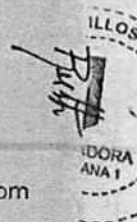
En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expediran aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana. (Negrita y subrayado fuera de texto original).

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó al vecino colindante del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficio de fecha 14 de septiembre de 2020, en el cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización. Aunque dicha comunicación fue recibida, se realizó publicación en la página web de este Despacho el 25 de septiembre de 2020, relacionando la información entregada en la citación a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el expediente No. 11001-1-20-1420, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 14 de agosto de 2020.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIK16/4-00

Que el artículo 35° del Decreto 823 de 2019 señala que "...De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 790 de 2017 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, el establecimiento o modificación del régimen o la





11007-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en el artículo 4° del presente Decreto.

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente Decreto."

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO.

Que el Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 823 de 2019 entre otras.

Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

11001-1-20-3129 30 DIC 2020
DE

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación Urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 823 de 2019, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana I de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA.

RESUELVE

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION

ARTÍCULO 1° Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO a desarrollarse en el predio identificado con Folio de Matrícula 50S-00981110, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual) de la Localidad de Kennedy, cuya área objeto de reurbanización se encuentra contenida en títulos y su base cartográfica corresponde al plano B16/4-6; proyecto que se encuentra incluido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-20-1420, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO el distinguido con el N° CUIK16/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

ARTICULO 3° DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

1. LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION

Conceder a la sociedad ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., con NIT No. 890903937-0, Representada Legalmente por el señor RAUL ALFONSO VALDERRAMA LEON, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 11254134, en su calidad de propietaria del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00981110, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., Licencia de Urbanización en la modalidad de



11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Reurbanización, para el desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO a desarrollarse en el predio antes citado. La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 11001-1-20-1420

ARTICULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO, será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de las obras.

ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

▪ TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., con NIT No. 890903937-0, Representada Legalmente por el señor RAUL ALFONSO VALDERRAMA LEON, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 11254134, en su calidad de propietaria del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00981110, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

▪ URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO al Ingeniero Civil JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-20-1420.

ARTICULO 6° ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

11001-1-20-3129 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N° DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordinadas.

ARTICULO 7º CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DE LA ETAPA UNICA A REURBANIZAR

- 1.1. Nombre..... URBANIZACION PRIMERO DE MAYO
- 1.2. Área Bruta (plano B16/4-6)..... 2.788,83M2
- 1.3 Folio de Matrícula Inmobiliaria.....50S-00981110
- 1.4. CHIP del predio.....AAA0041NBMR

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO

- 2.1 Cesión gratuita para espacios peatonales.....816,45 M2
- 2.2 Total Cesiones al Distrito.....816,45 M2

3. AREA UTIL (LINDERO RESULTANTE):.....1.971,78M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CU1K16/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.



11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO**, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

4. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área resultante de las cargas urbanísticas del desarrollo denominado **URBANIZACION PRIMERO DE MAYO**

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 8° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION PRIMERO DE MAYO** se registrá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019 y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004 Y DECRETO 823 DE 2019

Área de Actividad: Comercio y Servicios
Zona de Actividad: Comercio Cualificado
Tratamiento: Renovación Urbana
Modalidad: Reactivación

ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION PRIMERO DE MAYO** no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION PRIMERO DE MAYO** no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER)

11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N° DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto urbanístico denominado, URBANIZACION PRIMERO DE MAYO, prevé la cesión gratuita para espacios peatonales con área de 816,45 M2 correspondiente al 29.28% del área original del predio, así:

- Sobre la Avenida Primero de Mayo: Conformar una cesión de espacio peatonal (alameda) de 12.0 metros junto con el con el andén existente a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero
- Sobre la KR 69 y CL 25 S: Conformar cesión para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho junto con el con el andén existente a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero

III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO distinguido con el plano urbanístico N° CUIK16/4-00, ajusta los perfiles viales establecidos en el plano B16/4-6 como consecuencia de las cesiones de andén adicional a las que se refiere el Decreto 823 de 2019, como condición para acceder a la edificabilidad adicional.

El acceso vehicular a los lotes deberá preverse desde una vía de la malla vial local o intermedia existente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 20 del Decreto 823 de 2019. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén y debe estar localizado a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Decreto 823 de 2019.

El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3,50 metros cada uno. Lo anterior estará sujeto a las disposiciones del Estudio de Tráfico o de Demanda y Atención de Usuarios, en los casos en que sea exigido.

Las rampas de acceso a sótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.



11001-1-20-3129

DE

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- En ningún caso se debe prever el acceso vehicular sobre la Avenida 1ro de Mayo

2. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, 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.

IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el artículo 8 del Decreto 823 de 2019, para el Área de Actividad Comercio y Servicios- Zona Comercio Cualificado y según la ficha de edificabilidad de la UPZ-44-Américas donde se ubica el predio, los usos que se podrán desarrollar son los señalados a continuación:

1. Uso Complementario: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad Comercio y Servicios- Zona Comercio Cualificado, se deberá solicitar la modificación de la Licencia de Urbanización

3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

3.1. ALTURA PERMITIDA

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 823 de 2019, la altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas y las siguientes precisiones:

Manejo de alturas

- Se permite una altura de ochenta y cuatro (84,00) metros y de veinte (20) pisos
- La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.
- Los elementos de remate sobre cubierta: las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente numeral, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.
- Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros.
- Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

3.2. INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCION

Según lo señalado en el artículo 9 del Decreto 823 de 2019, el Índice de Ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas establecidas en el citado decreto.

El Índice de Construcción Básico (ICb) es el establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica. Para el predio objeto del presente acto administrativo la Unidad de Planeamiento Zonal determina un índice básico de 3.5

Según la capacidad predial, los Índices de Construcción Máximos (ICm) para el caso que nos ocupa es el establecido en la siguiente tabla:

Área Original del predio o predios en m ² = x		I.C. Máximo (ICm)
1.500 ≤ x < 3.000	Área Original menor a tres mil metros cuadrados.	6.0

El Área Original de cálculo para el índice de construcción es la definida en el numeral 2.2. del artículo 2 del Decreto 823 de 2019.



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

El área de construcción para el Índice de construcción máximo (ICm) de 6.0 corresponde a: 16.729,38 m² sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico (ICb) de 3 ,5 corresponde a: 9.758,80 m² sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa): de 0.99 corresponde a: 2.760,35 m² sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción Final Propuesto (ICf): de 4.49 corresponde a 12.519,15 m² sobre Área Original.

3.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

1. Manejo de sótanos

- Se permiten en todas las Áreas de Actividad
- El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel del terreno.
- Se permiten desde el lindero del predio o predios resultantes

2. Manejo de semisótano

No se permite en zonas del Área de Actividad de Comercio y Servicios ni en las Áreas delimitadas de Comercio y Servicio de las Zonas Residenciales.

3.4. AISLAMIENTOS

3.4.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

De conformidad con el artículo 13 del Decreto 823 de 2019, no se exigen aislamientos laterales ni posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Aislamientos Laterales:

- a) Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, o de la placa superior del sótano o semisótano, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros.

- b) Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del presente Decreto, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 9 del Decreto 823 de 2019).
- c) Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico. (Ver Anexo Gráfico 10 del Decreto 823 de 2019).

- d) Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno, se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 11 del Decreto 823 de 2019).

-Aislamientos Posteriores:

- a) Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- b) Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes. (Ver Anexo Gráfico 12 del Decreto 823 de 2019).

Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:



11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

No de Pisos propuestos en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento Lateral (m)	Aislamiento Posterior (m)
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00
7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

La altura se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el numeral 13.1.2 del artículo 13 del Decreto 823 de 2019 o desde el volumen construido de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros) de altura adosado al lindero colindante, según el caso. Para determinar el número de pisos de la edificación para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso. (Ver Anexo Gráfico 14 del Decreto 823 de 2019).

Los empates volumétricos que se deban plantear contra edificaciones permanentes en los predios colindantes sobre el frente de las vías públicas se deben realizar a partir del lindero resultante del predio generado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el Capítulo III del Decreto 823 de 2019. (Ver Anexo Gráfico 15 del Decreto 823 de 2019).

3.4.2. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14° del Decreto 823 de 2019; cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16 del Decreto 823 de 2019).

11001-1-20-3129 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N° DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

b) Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el Decreto 823 de 2019.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17 del Decreto 823 de 2019).

c) Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 40 metros de ancho sobre cualquier espacio público. En estos casos, la fachada de las edificaciones se regirá por las siguientes disposiciones:

- Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente) mayor a 40 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 40 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.
- El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

No aplica para la plataforma las disposiciones de los numerales 14.3.1 y 14.3.2 del artículo 14 del Decreto 823 de 2019 (Ver Anexo Gráfico 18 del Decreto 823 de 2019).

d) El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero de este artículo. (Ver Anexo Gráfico 6 del Decreto 823 de 2019).

3.4.3. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto 823 de 2019, los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada (Ver Anexo Gráfico 18 del Decreto 823 de 2019):

-Un único aislamiento por fachada:

Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823



30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-20-3129

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

de 2019, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios: (Ver Anexo Gráfico 19 del Decreto 823 de 2019):

- a) Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.
- b) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- c) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- d) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

-Dos aislamientos por fachada:

- a) Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Anexo Gráfico 20 del Decreto 823 de 2019).
- b) Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo los elementos de remate establecidos en el numeral 11.6 en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- c) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la

11001-1-20-3129

Continuación Acto Administrativo N°

DE 30 DIC 2020

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.

- d) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- e) Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- f) Aislamientos en predios sobre el Corredor de la PLMB Avenida 1ro de Mayo Se debe plantear un retroceso a partir de los once con cincuenta metros (11,50m) del nivel del terreno sobre el corredor del metro, el cual deberá ser de 1/5 de la altura resultante contada a partir del nivel de la placa de la plataforma, y nunca inferior a cinco metros (5,00m).

3.5. HABITABILIDAD

Son condiciones de habitabilidad de conformidad con el artículo 16 del Decreto 823 de 2019, las siguientes:

- a) El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
- b) Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
- c) Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:

11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.
- Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 21 del Decreto 823 de 2019).
- Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 16.3.1 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará(n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 22 del Decreto 823 de 2019).
- Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 19° del Decreto 823 de 2019, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 23 del Decreto 823 de 2019).
- Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10° del Decreto 823 de 2019. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en el primer sótano.

11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO**, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

3.6. VOLADIZOS

En referencia a los voladizos el artículo 17° del Decreto 823 de 2019 señala:

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11,50 m) sobre el Corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial y de cuatro metros (4,00 metros) sobre las demás vías y espacios públicos, tomados desde el nivel del terreno.

Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

Sobre el corredor de la PLMB y demás vías de la malla vial arterial:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1,00 metro
Hasta el 60%	1,80 metros
Hasta el 40%	2,50 metros

Sobre las vías de la malla vial intermedia, local y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1,00 metros
Hasta el 50%	1,80 metros

- a) El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido corresponde al área de fachada contada desde la altura a partir de la cual se puede plantear el voladizo. Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo.
En todo caso, se debe elegir por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada. (Ver Anexo Gráfico 24 del Decreto 823 de 2019).
- b) Cuando se planteen balcones abiertos piso a piso de forma traslapada evitando que quede uno encima del otro o se planteen cada dos pisos, el 60% del área de los balcones no contabilizará dentro del índice de construcción.
- c) Cuando la edificación deba empatarse contra las edificaciones de los predios vecinos sobre el frente de vías de la malla vial intermedia o local, según lo establecido en los artículos 12



11001-1-20-3129

30 DIC 2020
DE

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

y 13 del Decreto 823 de 2019, no se podrán generar culatas, para lo cual se debe empatar contra la edificación colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, punto a partir del cual la edificación debe retrocederse hasta el paramento de construcción normativo como mínimo. Lo anterior no aplica, si debido al cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Título III del del Decreto 823 de 2019, no es posible el empate

3.7. ANTEJARDINES

La exigencia de antejardines según el artículo 12 del Decreto 823 de 2019, se determina según la dimensión del frente sobre las vías de la malla vial local e intermedia, así:

- a) Cuando se contemple parcialmente el costado de manzana se deben prever los siguientes empates de antejardines (Ver Anexo Gráfico 8 del Decreto 823 de 2019):
 - En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan exigencia de antejardín, se debe prever empate en planta con la dimensión del antejardín existente del predio colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir de la cual se podrá paramentar la construcción con el lindero resultante del predio o predios objeto del licenciamiento o proponer voladizo según las condiciones establecidas en el Decreto 823 de 2019. Cuando las edificaciones permanentes no tengan antejardín, no se exige empate alguno, ni antejardín.
 - En predios que colinden lateralmente con predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, no se debe prever empate con la dimensión del antejardín exigido.
- b) Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de construcción normativo, el espacio libre generado entre el lindero resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesto, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material duro, continuo con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en un mínimo del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empedrada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas, ni de los antejardines.
- c) Sobre el frente del corredor de la PLMB y demás vías de la malla vial arterial, no se exige ni se permite plantear antejardín.
- d) El empate establecido en el numeral 12.2.1 del Decreto 823 de 2019, no se permite cuando por el cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Título III del Decreto 823 de 2019, no sea posible generarlo. (Ver Anexo Gráfico 8 - Caso 2C del Decreto 823 de 2019).

11001-1-20-3129

30 DIC 2020
DE

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

3.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

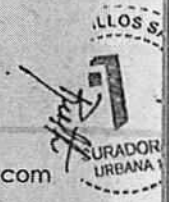
- a) No se permite el cerramiento contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante.
- b) Cuando la edificación o plataforma se deba aislar de conformidad con lo establecido en el numeral 13.2.3 y en el numeral 13.2 del artículo 13° del Decreto 823 de 2019, se permite el cerramiento contra predios vecinos mediante muro con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- c) Cuando la edificación o plataforma se deba plantear contra el lindero del predio colindante de conformidad con lo establecido en los numerales 13.1.1 y 13.1.2 del artículo 13° del Decreto 823 de 2019, se permite el cerramiento de las áreas libres generadas encima del volumen de la edificación, con elementos que eviten la servidumbre de vista una altura máxima de 1,90 metros. Dicho cerramiento no hace parte del empate volumétrico lateral, ni del volumen adosado al lindero lateral con una altura de 11,50 metros.
- d) Se permite encerrar las demás áreas libres generadas en pisos distintos al primero mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros, contados desde el nivel de la placa y que no constituyen elemento volumétrico que deba contabilizarse para efectos del aislamiento respectivo. Los patios que se propongan de conformidad con lo establecido en el numeral 19.3 del artículo 19° del Decreto 823 de 2019, podrán encerrarse en el nivel del andén o placa superior del sótano o semisótano mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros. Dicho cerramiento no contabiliza dentro de la altura de cálculo para determinar el lado mínimo del patio.
- e) En todo caso los cerramientos planteados deben cumplir con las normas técnicas colombianas que apliquen según el caso.

4. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el Sector de Demanda "C", y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" para el uso de vivienda así:

Sin embargo, de conformidad con el Decreto Distrital 190 de 2004, para proyectos VIS subsidiables, Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.) y vivienda compartida, son aplicables las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda, cuya exigencia es:

PRIVADOS	1X8 VIVIENDAS
VISITANTES	1X18VIVIENDAS



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Los cupos de parqueo exigidos se calculan sobre las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.

Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones indicadas en el artículo 18 del Decreto 823 de 2019:

- a) Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación: Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:
 - Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
 - Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.
 - La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.

- b) Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el numeral 18.1.1 del artículo 18 del Decreto 823 de 2019, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:
 - La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.
 - Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.
 - Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).

- c) Para la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo, se debe dar cumplimiento a los numerales 1 y 2 del artículo 5° del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.

11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- d) Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.
- e) Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.
- f) Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del numeral 18.1.1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.
- g) Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de bicicletas, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.
- h) En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales
- i) Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:
 - Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.
 - Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.
 - El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.
 - Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.
- j) Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento: Se puede optar por una o por la combinación de las modalidades:
 - En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso de la



11007-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

Sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial, el área de restricción debe ser destinada al desarrollo de usos permitidos, y en hasta un 50% del lindero resultante sobre el frente vial a equipamiento comunal privado incluyendo el acceso peatonal del proyecto cuando se plantee sobre estas vías. Sobre el frente de las demás vías públicas, esta área se debe destinar a zonas de equipamiento comunal privado cubierto y/o al desarrollo de usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular. (Ver Anexo Gráfico 25).

Provisión de cupos en otro predio en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite la provisión de hasta el 100% de la exigencia de estacionamientos para vehículos en otro predio, en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos, subterráneas o en altura de 2 o más pisos, que se localicen a una distancia máxima de 500 metros lineales, medidos sobre el espacio público peatonal desde el acceso peatonal planteado en la edificación propuesta dentro del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, hasta el punto del lindero más cercano del predio en el cual se pretende el traslado de los estacionamientos propuestos. Los accesos vehiculares a estas edificaciones no podrán localizarse sobre los ejes de la malla vial arterial. El predio en donde se provean los cupos de estacionamiento debe ser de propiedad del mismo titular del predio generador de la obligación y para el cumplimiento de la obligación requiere obtener la respectiva licencia de construcción.

11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- Pago Compensatorio de estacionamientos para vehículos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite el pago de hasta el 100% de la exigencia de los estacionamientos para vehículos de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con excepción de los estacionamientos para personas con movilidad reducida.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

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, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

5.1. Para el uso de vivienda de interés social. (En caso de plantearse)

- 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.

6.2. Para el uso de vivienda No VIS se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción.

6.3. Para usos diferentes de vivienda que tengan más de 800 M2 se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso.

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

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

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%



11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

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

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

Las edificaciones, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal, deben dar aplicación a lo establecido en el artículo 4° del Decreto Distrital 080 de 2016, o a la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con las siguientes precisiones:

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Cuando la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un cerramiento de máximo 1,90 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales, que evite la servidumbre de vista.

A su vez, cuando la edificación sea de tipología aislada, se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación descrita en artículo 11° del Decreto 823 de 2019.

Cuando se planteen plataformas, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal, cumpliendo con la definición de Cubierta establecida en el Decreto 823 de 2019. En las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición. (Ver Anexo Gráfico 26 del Decreto 823 de 2019).

7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS CON EN SITUACION DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según las disposiciones del Anexo 28 del Decreto 823 de 2019
- 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 minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

9. OTRAS NORMAS

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO**, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 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.
- **Eserituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación- Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones"
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 9º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:



11001-1-20-3129

Continuación Acto Administrativo N°

DE 30 DIC 2020

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

ARQ. RUTH

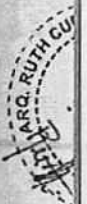

Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-20-3129 DE

30 DIC 2020

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.
7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
11. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

15. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 10° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojonos y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEPE-, y entrarán a formar parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

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

A su turno el artículo 13° ibídem, señala "Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad. Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice un aumento de edificabilidad a



11001-1-20-3129

30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva."

ARTICULO 11° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 10° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-1-20-1420 del 05 de agosto de 2020 a las 2:57 pm.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO aprobado bajo el número CU1K16/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-20-1420.
4. 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.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACION PRIMERO DE MAYO mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 12° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

11001-1-20-3129

DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 13° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 14° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el

11001-1-20-3129 DE 30 DIC 2020

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PRIMERO DE MAYO, ubicado en la AC 26 S 68 I 46 (Actual), en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

Folio de Matricula Inmobiliaria de este, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

ARTÍCULO 15° El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los



Ruth Cubillos Salamanca
Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Arq. German Moreno Galindo
Director Técnico

Arq. Marcela Ramos Torres
Coordinadora de Proyectos Especiales

Ing. Tatiana Reviakina
Coordinadora de Ingeniería

Abg. Xiomara Cepeda Muro
Coordinadora Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

15 ENE 2021

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-22-0377	2
Acto Administrativo No.	11001-1-22-0377	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 1 DIC 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 25 FEB 2023	28-feb.-2022	CATEGORÍA: IV

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00022320005267	16-nov.-22	21.871,45	\$19.955.090

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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirla cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- 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 el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1706 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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 Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de Inspección para la entrega material de las áreas de cesion.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Carriлла de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 530 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indevido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5425 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 40907 de 2015, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



Acto Administrativo No. 11001-1-22-0377

FECHA DE RADICACIÓN

28-feb.-2022

CATEGORÍA: IV

FECHA DE EXPEDICIÓN

FECHA DE EJECUTORIA

25-ENE-2023

La Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en virtud de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 876 de 2011.

OBJETO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN OBRAS NUEVAS PARA EL PRIMER PISO INTERIOR EN EL LOTE 1840-18 (S) (SOTANO) (S) (SEMISOTANO) (PRIMER PISO) (PISOS RESTANTES) (TOTAL CONSTRUIDO) (LIBRE PRIMER PISO) DEL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA LÍNEA DE LA RENOVACIÓN URBANA SOBRE EL CORRIENTE DE LA FRONTERA LINEA DE METRO DE BOSQUE, SE ADEPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS PARA SU DESARROLLO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: a. POT-UPZ, b. SECTOR NORMATIVO, c. USOS, d. EDIFIC., e. AREA ACTIVIDAD, f. ZONA, g. TRATAMIENTO, h. MODALIDAD, i. ZN RIESGO, a. Remoción en Masa, b. Inundación, c. Micro-Zonificación

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 4 columns: 2.1 USOS (Vivienda Multifamiliar, Comercio Vecinal, Servicios Personales), 2.2 ESTACIONAMIENTOS (Privado, Público, Bicicleta), 2.3 DEMANDA, 2.4 ESTRATO

3. CUADRO DE AREAS

Table with 2 main columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO (MULTIFAMILIAR PROVIENDA ORIENTAL), 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO (Lote, Sotano, Semisotano, Primer Piso, Pisos Restantes, Total Construido, Libre Primer Piso), 3.3 AREAS CONSTR. (Vivienda, Comercio, Oficinas, Instit, Dotac, Industria, Total Intervenido, Gestión Anterior, Total Construido)

4. EDIFICABILIDAD

Table with 4 columns: 4.1 VOLUMETRIA (No. Pisos, Altura Max, Sotanos, Semisotano, No. Edificios, Etapas, Piso Equip, Area Bajo Cubierta, Índice de Ocupación, Índice de Construcción), 4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS (Tipología, Aislamiento, Lateral, Posterior, Entre Edificación, Patios), 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO (Antejardín, Cerramiento, Voladizo, Retrocesos), 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Destinación, Zonas Recreativas, Servicios Comunales, Estacionam. Adicionales)



5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (17) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (3) / Memoria de Cálculo (4) / Anexo Memoria de Cálculo (3) / Planos Estructurales (204) / Informe de Seguridad Humana (2) / Planos de Evacuación (8)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NORMATIVA ANTERIOR. 2. EL PREDIO SE LOCALIZA EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ZONAL... 3. EL PREDIO SE LOCALIZA EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ZONAL... 4. MEDIANTE OFICIO N° 2-022-H-077 DEL 10 DE OCTUBRE DE 2022 DE LA DIRECCIÓN DE ECONOMÍA URBANA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN SE EMITE EL PRECIO DE PAGO N° 220909988 DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN...

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

VIOLENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIOLENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

SEGUN LA UPZ 44 - AMERICAS, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. Bo. Director Grupo, FIRMA CURADORA. Includes signatures and stamps of the Curaduría Urbana No. 1.