

Bogotá D.C., 27 de noviembre de 2023

Señores

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**Alt. Dirección Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda**

**Secretaría del Hábitat**

Ciudad

Apreciados Señores:

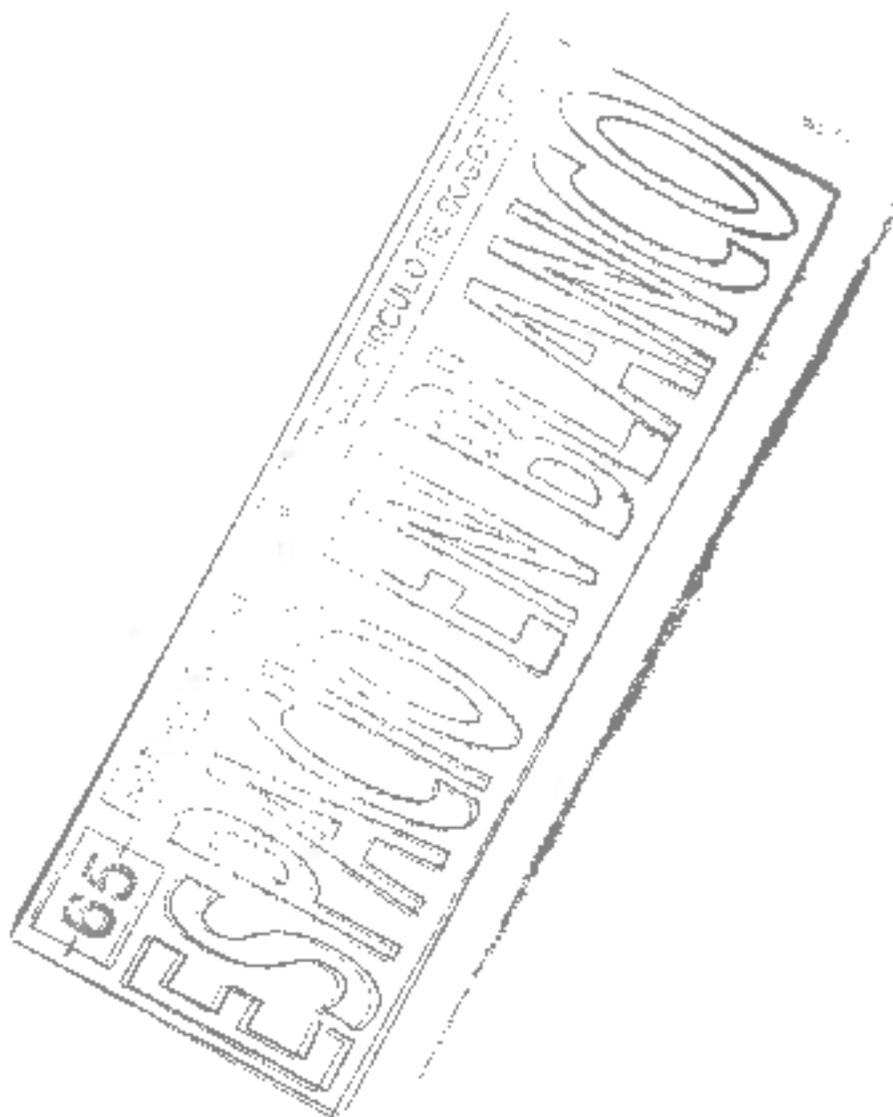
**ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía N° 80.503.834 de Bogotá, obrando en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como Vocera del Patrimonio Autónomo Denominado FIDEICOMISO MATRIZ DE DE DESARROLLO EL BOSQUE, NIT 830.055.897-7, sociedad legalmente constituida con domicilio en Bogotá, todo lo cual acreditado con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria, que se anexa, por medio del presente escrito me permito manifestar que autorizo a **AMARILO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por escritura pública número treinta y uno (31) del tomo (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Dieciséis (16) de Bogotá, con Nit 800.185.295-1 para la radicación de documentos, para anunciar y enajenar los inmuebles que harán parte del proyecto denominado **CANELO**, localizado en la AC 235 52 90 65 MZ 14, en la localidad de Suba de esta ciudad.

Mi autorizado queda ampliamente facultado para radicar, tramitar, aportar y retirar documentos, notificarse de los actos administrativos y adelantar todos los actos complementarios e inherentes al trámite y al buen cumplimiento del presente mandato.

Se deja expresa constancia que la totalidad de actividades que se deriven del otorgamiento de esta autorización es responsabilidad única y exclusiva de **AMARILO**, por tanto, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni el **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - FIDUBOGOTÁ**, obran como gerente, ni constructor, ni enajenador, ni interventor o desarrollador en los trámites o gestiones derivadas de esta autorización.

En virtud de la anterior autorización, el tercero que **AMARILO** autorice será el titular de los respectivos permisos y/o autorizaciones, asumiendo la totalidad de derechos, responsabilidades y/u obligaciones derivadas de los actos







**TESTIMONIO DE PRESENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
El anterior escrito firmado a: ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
fue presentado personalmente ante el suscrito notario  
señala y funco de Bogotá por  
**ANDRÉS INGGUERA RICAURTE**  
Cédula de Identificación con C.C. 99503434  
y además declaró que el contenido del  
anterior documento es cierto y que la firma  
que lo autoriza fue puesta por el interesado a  
[www.notariaonline.com](http://www.notariaonline.com) para verificar este  
documento.  
Bogotá D.C., 2023-11-28 15:34:23



28 NOV. 2023

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



65 Notario 65 del Circulo de Bogotá D.C.  
**ESPACIO EN BLANCO**



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

Certificado generado con el Pin No: 231012137983936810

Nro Matrícula: 50N-20911146

Pagina 1 TURNO: 2023-544998

Impreso el 12 de Octubre de 2023 a las 03:23:42 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-12-2022 RADICACIÓN: 2022-86386 CON: ESCRITURA DE: 15-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MZ 14-VIP/VIS CON AREA DE 12,768. 24 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4015 DE FECHA 01-12-2022 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO SEGREGADO DEL MAYOR EXTENSION 50N-20823670, ADQUIRIDO ASI: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO EL BOSQUE - FIDUBOGOTA S.A ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE EASTON S.A, BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES - ANTES ENCENILLA S.A, BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA - SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES - ANTES BLEEKER S.A, FIDUCIARIA BOGOTA S.A, ADMINISTRACION MEDIANTE E.P 2904 DE 23-06-2009 NOTARIA 45 DE BTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA PARTE RESTANTE A KOPP DE SAMPER OLGA MEDIANTE E.P 4427 DE 23-12-1999 NOTARIA 25 DE STAFE DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON KOPP DE GOMEZ BEATRIZ MEDIANTE E.P 3461 DE 21-12-1951 NOTARIA 3 DE BTA REGISTRADA EL 08-01-1952 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-584784. \*\*\*JCHO\*\*\*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 235 #52-90/65 MZ 14-VIP/VIS URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20823670

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-39189

Doc: ESCRITURA 1460 del 12-06-2019 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO EL BOSQUE - FIDUBOGOTA S.A

X NIT 8300558977

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-86386



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

Certificado generado con el Pin No: 231012137983936810

Nro Matrícula: 50N-20911146

Pagina 2 TURNO: 2023-544998

Impreso el 12 de Octubre de 2023 a las 03:23:42 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 4015 del 01-12-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE ETAPA 1.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL BOSQUE FIDUBOGOTA S.A

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-86386

Doc: ESCRITURA 4015 del 01-12-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL BOSQUE-FIDUBOGOTA S.A

NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE

X NIT.8300558977

ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 004 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-86386

Doc: ESCRITURA 4015 del 01-12-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL BOSQUE FIDUBOGOTA S.A.

NIT 8300558977

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-4785 Fecha: 04-05-2023

SE INCLUYE ANOTACION POR OMISION EN LA CALIFICACION, ART.59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-4785-JMF

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: C2023-6812 Fecha: 30-06-2023

SE INVALIDA Y SE DEJA SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO POR NO CORRESPONDER A LA CESION, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-6812-JMF

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231012137983936810**

**Nro Matrícula: 50N-20911146**

Pagina 3 TURNO: 2023-544998

Impreso el 12 de Octubre de 2023 a las 03:23:42 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-544998**

**FECHA: 12-10-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA



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



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT



SOLICITUD  
#18141

DÍA	MES	AÑO
05	12	2023

## Secretaría Distrital del Hábitat

### Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-48811
Fecha radicado	2023-12-11
Realizado por	CONSTRUCTORA AMARILO
Identificación	NIT 800185295-1
E-mail	sandra.morales@amarilo.com
Proyecto	CANELO
Dirección	AVENIDA CALLE 235 # 52 - 90 - M Z 14
Teléfono	6015803300
CHIP	AAA0264BZXR
Matrícula	50N20911146

#### Información del proyecto

Identificación	5020911146
Propietario del proyecto	AMARILO (FIDEICOMITENTE)
Nombre del proyecto	CANELO
Dirección del proyecto	IDA CALLE 235 # 52 - 90 - M Z 14
Número de contacto	3124591386

#### REVISIÓN CALIFICADA

##### 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
<b>Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca</b>	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
<b>Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.</b>	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
<b>Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.</b>	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
<b>Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).</b>	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
<b>Forma de presentar los documentos</b>	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

<b>Todos los campos pertinentes diligenciados.</b>	Si
<b>Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.</b>	Si
<b>Documentos debidamente firmados.</b>	Si
<b>Documentos legibles.</b>	Si
<b>El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta</b>	Si

## OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN



Laura: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN INFORMACION

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-FO86 V14 (OBLIGATORIO)
2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES MESES. (OBLIGATORIO)
3. MODELO DE PROMESA DE VENTA, VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA O DOCUMENTO QUE HAGA SUS VECES O COMUNICACIÓN ESCRITA QUE INDIQUE QUE PARA EL CASO NO APLICA. (OBLIGATORIO)
4. MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA. (OBLIGATORIO)
5. CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO- PM05 FO125 V8- Y PRORRATAS ANEXAS SI EL ACREEDOR HIPOTECARIO ES ENTIDAD CREDITICIA, O CARTA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO PARTICULAR, QUE EXPRESA TEXTUALMENTE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE LIBERAR LOS INMUEBLES QUE SE ENAJENEN, DE MANERA PROPORCIONAL. (SI APLICA)
6. COADYUVANCIA DEL TITULAR DEL DOMINIO DEL TERRENO, CUANDO ÉSTE ES DIFERENTE AL SOLICITANTE. (SI APLICA)
7. FORMATO PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9 (OBLIGATORIO) FIRMADO
8. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)
9. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
10. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)
11. SOPORTE DE CRÉDITOS FINANCIEROS (APROBACIÓN DEL CRÉDITO) Y PARTICULARES (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES). (SI APLICA)
12. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V5, FIRMADO. (OBLIGATORIO)
13. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)\*\*. Y/O LICENCIA DE URBANISMO EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
14. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CORRESPONDIENTES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CON EL SELLO DE LA CURADURÍA Y DEBIDAMENTE DOBLADOS. (OBLIGATORIO)

RECUERDE: TODOS LOS FORMATOS DEBEN VENIR EN FORMATO PDF Y DEBIDAMENTE FIRMADOS, DEJE ÚNICAMENTE LOS DOCUMENTOS QUE SE REQUIEREN, ELIMINE LOS DOCUMENTOS INNECESARIOS PARA ASÍ EVITAR LA DUPLICIDAD DE ANEXOS.

Para continuar con su solicitud, subsane lo siguiente:

1. En el formato de Radicacion de Documentos corrija:

\*Casilla 17: Corregir la fecha de ejecutoria de la licencia de construccion

2. Adjunta el formato PM05-FO125 Certificado acreedor hipotecario V8.
3. Adjuntar COADYUVANCIA de la fiduciaria.

Quedamos atentos,

CONSTRUCTORA: JUAN CAMILO MORENO / 312 – 4591386 / por favor comunicarse

• Respecto a los documentos adjuntos se aclara que se ha construido una matriz interna de lo que nos han venido solicitando así no se mencione como un documento OBLIGATORIO; lo anterior precisamente con el fin de evitar se generen observaciones en primera y segunda instancia, y se tenga la documentación completa para el estudio interdisciplinario que ustedes realizan. Se elimina alguna información y se mantiene la que se considera pertinente para el estudio.

Se responde a sus observaciones específicas:



REFERENC.A. 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se acuerda el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1 AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8 AC 235 52 65 IN 9 AC 235 52 90 AC 235 52 90 IN 1 AC 235 52 98 AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Locación de Saha en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### EL CURADOR URBANO No. 4 (P) DE BOGOTÁ D.C. ARQ. FERDY LAMPREA AVELLANEDA

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 308 de 1997, 510 de 2003 y 1786 de 2016 los Decretos Nacionales 1077 y 2215 de 2015, 1197 de 2016 y 1293 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 295 de 2022 y

#### CONSIDERANDO

- Que mediante la referencia No. 11001-4-21-2004 de 29 de noviembre de 2021 el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, identificado con cédula de ciudadanía No. 20.503.834 actúa como representante legal de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S. A., identificado con NIT 000.142.363-7, vocero del Fideicomiso Lagos de Torca Fidubogotá y vocero del Fideicomiso El Bosque identificados con NIT 830.055.697-7 en calidad de titular del derecho de dominio respecto de los predios citados a continuación, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, la aprobación de Proyecto Urbanístico General de la "URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE" y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2015, 571 de 2018, 417 de 2019, 820 de 2019, el Decreto Distrital 685 de 2019,

Dirección (actual)	Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHIP
AC 235 52 45	50N-20823668	AAA0264BZLZ
AC 235 52 66	50N-20823671	AAA0264BZXK
AC 235 52 65 IN 1	50N-20823667	AAA0264CABR
AC 235 52 65 IN 3	50N-20823669	AAA0264BZZM
AC 235 52 65 IN 4	50N-20823668	AAA0264CJAF
AC 235 52 65 IN 5	50N-20864031	AAA02732SPA
AC 235 52 65 IN 6	50N-20864039	AAA02732SMR
AC 235 52 65 IN 7	50N-20864632	AAA02732SOM
AC 235 52 65 IN 8	50N-20864634	AAA02732SNX
AC 235 52 65 IN 9	50N-20864635	AAA02732SLI
AC 235 52 90	50N-20823670	AAA0264BZSK
AC 235 52 90 IN 1	50N-20823664	AAA0264BZIO
AC 235 52 98	50N-20823665	AAA0264BZWI
AK 72 236 50	50N-20864422	AAA02731WYN
AK 72 235 28	50N-20864423	AAA02731WXS

Por medio de la cual se establece el Proyecto Urbanístico General denominado "URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE" en la Locación de Saha de Bogotá D.C., y se otorga Licencia de Urbanización.

Por medio de la cual se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2015, 571 de 2018, 417 de 2019, 820 de 2019, el Decreto Distrital 685 de 2019,



REFERENCIA 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales) de la localidad de Suva, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desempeño para la CTAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otros dispositivos.

2. Que los predios objeto de solicitud de licencia cuenten con planos topográficos citados a continuación.

Dirección (actual)	Radicación	Fecha	Código del Sector
AC 235 52 45	2019300488	Octubre 19 de 2019	009136018097
AC 235 52 65	2021186688	Junio 11 de 2021	009136043003
AC 235 52 65 IN 1	2019300698	Octubre 21 de 2019	009136043098
AC 235 52 65 IN 3	2019302607	Octubre 21 de 2019	009136043006
AC 235 52 65 IN 4	2019300910	Octubre 19 de 2019	009136043006
AC 235 52 65 IN 5	2021185576	Junio 11 de 2021	009136043097
AC 235 52 65 IN 6	2021185666	Junio 11 de 2021	009136043098
AC 235 52 65 IN 7	2021185626	Junio 11 de 2021	009136043098
AC 235 52 65 IN 8	2021184476	Junio 11 de 2021	009136043006
AC 235 52 65 IN 9	2021186628	Junio 11 de 2021	009136043007
AC 235 52 90	20191145166	Noviembre 26 de 2019	009136018002
AC 235 52 90 IN 1	2019899208	Octubre 19 de 2019	009136018096
AC 235 52 98	2019899607	Octubre 19 de 2019	009136018096
AK 72 236 50	20191145166	Noviembre 26 de 2019	009136018002
AK 72 236 28	20191145166	Noviembre 26 de 2019	009136018002

3. Que el área y los linderos de los predios objeto de la licencia corresponden a los indicados en los planos topográficos aprobados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, descontando un área de 1293,08 m<sup>2</sup> producto de la subdivisión generada en la Resolución No. 11001-2-21-1543 del 25 de agosto de 2021 del predio denominado ARFA UTIL 2 LOTE 2.
4. Que mediante Resolución No. 11001-2-21-1543 del 25 de agosto de 2021, el entonces Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. Arquitecto Mauro Arturo Baquera Castro otorgó licencia de Subdivisión en la modalidad urbana para el predio ubicado en la AC 235 52 65 generando dos lotes identificados como ARFA UTIL 2 LOTE 1 y ARFA UTIL 2 LOTE 2, identificados con Folio de Matrícula No. 50N-20695151 y Dirección AVENIDA CALLE 235 No. 62 – 65 ARFA UTIL 2 LOTE 2.
5. Que los predios objeto de la solicitud de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal UPPZ 3 - GUAYMARÁ, a la cual a la fecha se encuentra sin reglamentar.
6. Que el artículo 2 de la Ley 386 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", establece que El ordenamiento de territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento entre otros, de los siguientes fines: 1. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible y 3. Promover por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.



REFERENCIA 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicada en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 30, AC 235 52 30 IN 1, AC 235 52 99, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actualiz.), de la Localidad de Suba en Bogotá D. C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

7. Que el artículo 15, numeral 2º, de la Ley 385 de 1997 dispone que "las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores conjuntamente con la expedición de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones".
8. Que el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, "(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras".
9. Que a su turno, el artículo 9 ídem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 sobre la acción urbanística señala que: "(...) La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)". Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollan o complementan.
10. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece "(...) Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales (...)".
11. Que el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, establece la obligación de formular de planes parciales, entre otros casos "(...) Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable (...)".
12. Que los predios objeto de solicitud se encuentran locavacos en el Plan Parcial No. 26 el Bosque definido en el plano No. 13 "Delimitación de Planos Parciales" dentro del ámbito del Plan Zona del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, y modificado por los Decretos 049 y 426 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019 y 820 de 2019.
13. Que el artículo 131 de Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 17 y 12 de los Decretos Distritales 049 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, señala las condiciones para la expedición de los planes parciales, estableciendo que los mismos serán aprobados con los aprovechamientos urbanísticos



REFERENCIA 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Ajustes), de la Localidad de Suca, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la FTAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones

establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017 y en todo caso el promotor y/o propietario debe sustentar técnicamente, con los estudios respectivos, la capacidad de las estructuras viales y de servicios públicos locales, o que se requieran desarrollar, para soportar los usos y las intensidades propuestas, así como los demás estudios requeridos por la normatividad vigente.

Así las cosas, mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2010 se adoptó el Plan Parcial No. 26 "El Bosque", ubicada dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal de Norte - "Ciudad Lagos de Torca". Los aspectos no regulados en el citado Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019 y 320 de 2019.

14. Que el artículo 111 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto 417 de 2019, establece que:

*Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán proveer, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público, estas cesiones generales delimitarse armoniosamente y delimitarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. Las cesiones para parques podrán delimitarse entre las vías y las manzanas o supermanzanas que estas rodean o en el medio de las cabezas de las vías V-5; ...).*

15. Que el proyecto Urbanístico prevé un área de 112 476,09 M<sup>2</sup> correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, de los cuales el 20,14% del área neta urbanizable va ida para el cálculo de áreas de cesión y un área de 44 684,75 m<sup>2</sup> con un porcentaje de 8,00 % para el cumplimiento de las obligaciones del equipamiento comunal, distribuidos así:

ITEM	PLAN PARCIAL (Decreto 653/17)		PROYECTO URBANISTICO	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
Área base para cálculo de cesiones (ANU - Control Ambiental)	559 815,31	100,00	559 815,36	100,00
Cesión Parques Públicos Comunitarios (Exigencia 17%)	112 737,11	20,14	112 475,09	20,14
Cesión para Equipamientos Públicos Propuestos (Tabla 1) (Exigencia 8%)	44 950,33	8,03	44 684,75	8,00

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU4S544/4-04** que se adopta mediante la presente Resolución.

16. Que el artículo 139 del Decreto Distrital 085 de 2017, establece:



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90 AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Locación de Sabán en Prigotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**ARTÍCULO 139. Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto.

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)	20%	20%

(.)

7. J) **Parágrafo 2:** Las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escuela vial, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

VIP	3,0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escuela vial
VIS	5,0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escuela vial

(.)

17. Que para efectos de acreditar la disponibilidad en la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas, los interesados presentaron copias de los siguientes oficios: a) 08376492 y 08376493 del 13 de septiembre de 2020 expedidos por Cne (Codensa), b) 3131003-S-2021-108756 del 15 de abril de 2021 expedido por la Empresa de Acueducto Agua y Abastecimiento de Uguulá, c) CD-000187/2020 y CD-000198/2020 del 21 de abril de 2021 expedidos por la empresa Vanti (Gas Natural)
18. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio conforme al Formulario Único Nacional, el día 24 y 25 de enero de 2022 y se efectuó la publicación en la página web de este despacho el 4 de febrero de 2022.
19. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021 y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la presente licencia urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron a expediente fotografías de la valla con la información requerida el día 06 de diciembre de 2021.

FIRMADO: 01/08/2022



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1 AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8 AC 235 52 65 IN 9 AC 235 52 90 AC 235 52 90 IN 1 AC 235 52 98 AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Sabá en Bogotá D.C., se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

20. Que mediante oficios radicados con los números 000243 del 16 de febrero de 2022 000268 del 21 de febrero de 2022 y 000282 del 23 de febrero de 2022 el señor URIFI ROMAN presentó objeciones al trámite y fue constituido en parte dentro del mismo mediante comunicación 22-1-00929 de 14 de febrero de 2022. El petionario solicitó i) copia del documento allegado con la solicitud de licencia que permita dar cumplimiento al RAC 19 respecto de los riesgos aeronáuticos, ii) copia del certificado emitido por el Ministerio de Salud por la afectación a la salud por el nivel de ruido; iii) certificación expedida por el Ministerio de Salud con concepto favorable respecto al permiso de uso y construcción de vivienda en áreas aledañas a aeropuertos en virtud de los mecanismos dispuestos para la mitigación del ruido; iv) copia de los documentos en referencia a la viabilidad para la construcción de la Avenida Boyacá, sustracción de la Reserva Thomas Van Der Horst y copia de los documentos respectivos a la favorable licencia ambiental expedida por la ANLA para la construcción de la Avenida Boyacá y Avenida Guaymaral, v) copia de los documentos expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado respecto a la conexión de ductos y servicios públicos para la urbanización El Bosque con los estudios de detalle, vi) copia de la adquisición de terrenos que no pertenecen a Lagos, vii) copia del certificado de adquisición vía compra, cesión de terrenos o expropiación para las vías Av. Boyacá Av. Guaymaral y zonas de conexión de alcantarillado y efectos una serie de consideraciones sobre estos aspectos que no son objeto de pronunciamiento por parte del Curador Urbano en el trámite de licenciamiento urbanístico sobre lo cual se manifestó que toda vez que la solicitud fue radicada en debida forma el 24 de diciembre de 2021 los documentos allegados para la licencia de urbanización corresponden a los contenidos en los artículos 1 y 2 de la Resolución 482 de 2017 norma vigente en ese momento que no lista los documentos solicitados puesto que hacen referencia a la condición particular de los predios.

Considerando que mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 se adoptó el Plan Parcial El Bosque ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca, del cual hacen parte los predios objeto de la solicitud de documentación que sirve de fundamento para la aprobación de mismo puede ser consultada en la Secretaría Distrital de Planeación así como los pronunciamientos realizados por las diferentes entidades con incidencia en el trámite de aprobación y adopción de dicho instrumento de planificación, máxime si se tiene en cuenta que "Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación" tal como señala el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, es decir que para los predios sometidos a desarrollo mediante plan parcial este instrumento resuelve todos los aspectos relacionados con el impacto de la ejecución del proyecto así como las directrices para la posterior aprobación de las licencias urbanísticas, cuyo contenido y planteamiento urbanístico debe corresponder al señalado por los artículos 2.2.4.1.4.1 y siguientes del citado decreto.

Se aclara entonces que los predios objeto de la licencia de urbanización se encuentran ubicados en la UPZ 3 Guaymaral, en ámbito de aplicación del POZ Norte - Lagos de Torca, sin embargo, hacen parte del plan parcial denominado El Bosque aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 por lo que su norma es la definida en dicho Decreto así como por el Decreto 086 de 2017 y sus modificaciones.

MAURO ARTURO RESTREPO CASTRO

6 de 60

6



REFERENCIA 11001-4-21.2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanización General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuals), de la Localidad de Supe, en Bugabá D. C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las diligencias a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

por lo tanto, es este el marco normativo y jurídico aplicable a la solicitud de licencia

Así se precisa que con la solicitud de licencia de urbanización no se allegó 'el documento que permita dar cumplimiento al RAC 19 respecto de los riesgos aeronáuticos', emitido por la aeronáutica civil, dando concepto favorable para el desarrollo de los predios cercanos al aeropuerto Guaymaral puesto que este aspecto hace parte de aquellos previamente estudiados y resueltos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción del plan parcial El Bosque, trámite dentro del cual a mencionada entidad se le dio el concepto correspondiente

Igual consideración se efectúa en torno a los conceptos relacionados con los niveles de ruido, la construcción de vivienda en áreas aledañas al aeropuerto Guaymaral, la viabilidad de la construcción de la Avenida Boyaca, reglamentos sobre obstáculos y alturas para vuelos de reconocimiento visual, acuerdos sobre construcción de edificios cercanos a bases militares de defensa, puesto que corresponden a aspectos resueltos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción del plan parcial El Bosque, y fue objeto de los temas ambientales revisado en el marco de la adopción del Plan de Ordenamiento Zonal a través de la emisión de los conceptos correspondientes por parte de las autoridades competentes en cada caso, los cuales no son objeto de pronunciamiento por parte de Curador Urbano, cuya competencia se limita a verificar el cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019, así como por el Decreto 682 de 2017 y sus modificaciones, para la expedición de las licencias urbanísticas.

Respecto a las objeciones relacionadas con las construcciones en zonas aledañas al aeropuerto de Guaymaral se reitera que a presente aplicación corresponde a una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para los predios que hacen parte del plan parcial denominado El Bosque aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019. De acuerdo con el artículo 226 de la Ley 1712 de 2014 del Decreto 1077 de 2015, la licencia de urbanización "Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios licencias en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expide el Gobierno nacional", por lo tanto, en esta clase de licencia no se aprueba la construcción de edificaciones.

Sobre la exigencia de licencia ambiental se señala que el numeral 2 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, con relación a las licencias urbanísticas, dispone que Donde licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollen y complementen y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requiere licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley (subraya fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior se precisa que para la fecha de radicación de la solicitud de licencia de urbanización en comento ya había sido adoptado el plan parcial El Bosque, a través del Decreto 653 del 30



REFERENCIA 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la localidad de Suosa, en Bogotá D. C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

de octubre de 2019, cuyo marco normativo corresponde al Decreto Distrital 160 de junio 22 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus decretos reglamentarios.

En este entendido y considerando que el mencionado plan de ordenamiento territorial fue expedido en el marco de lo regado por la Ley 388 de 1997, el mismo fue objeto de conciliación con las autoridades ambientales correspondientes, al igual que con la expedición del Decreto 088 de 2017 "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca", y que existe un instrumento de planificación adoptado como es el plan parcial, por tanto para la expedición de las licencias urbanísticas en el distrito capital no se requerirá de la licencia ambiental, salvo disposición expresa en tal sentido.

Con relación a la sustracción de la Reserva Thomas Van Der Hammen se precisa que los predios objeto de la licencia de urbanización no hacen parte de la misma, situación que se puede verificar con la cartografía aprobada y los fiches de matrícula inmobiliaria de los predios en los cuales no existen anotaciones vigentes en tal sentido.

En cuanto a la afirmación relacionada con el cumplimiento de requisitos previos a la expedición de la licencia de urbanización de acuerdo con el Decreto 088 de 2017, aunque el señor Roman no especifica cuáles son, se precisa que durante el trámite se verificó la acreditación y/o el cumplimiento de las condiciones previstas en la citada norma para proceder con la expedición de la licencia solicitada, sin que se evidencie el incumplimiento de alguno de ellos, precisando en todo caso que el artículo 43, citado en el escrito de oposición no hace referencia a la ejecución de la mailla vial arterial como requisito para la expedición de la licencia, la cual es requerida para desarrollar tales obras.

Respecto a la afirmación relacionada con la ejecución de las vías que hacen parte de las cargas generales, señala el opositor que al no existir pronunciamiento de la CAR sobre la licencia ambiental, sustracción y realineamiento de la Reserva Thomas Van Der Hammen, no se puede permitir la expedición de licencias de urbanismo, aseveración que corresponde a una consideración de carácter subjetivo, toda vez que la normatividad vigente, aplicable a los predios objeto de la licencia no establece un condicionamiento en tal sentido, por lo cual, mal puede el Curador Urbano hacer tal exigencia.

Sobre la disponibilidad del servicio público de Acueducto, Agua y Alcantarillado, con la solicitud de licencia se allegó copia del Oficio 3131003-S-2021-108750 del 16 de abril de 2021 en el que consta la mencionada disponibilidad para los predios, con vigencia de 3 años.

En cuanto al punto de equilibrio de las obras de carga general, que según la afirmación del opositor los curadores urbanos no pueden expedir licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca hasta que la fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de la operación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 170 del Decreto 088 de 2017, sobre lo cual vale la pena aclarar que el parágrafo 3 de la norma en comento fue modificado por el artículo 15 del Decreto 417 de 2019, que dispone:



REFERENCIA 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 55 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 65, AC 235 52 66 IN 1, AC 235 52 58, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Parágrafo 3: La licencia de urbanización deberá señalar la obligación de adelantar el proceso de certificación, el que se refiere este parágrafo dentro de los tres (3) meses siguientes a su expedición y que en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.

La solicitud de certificación deberá ser radicada ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta deberá incluir el estado de las obras a ser desarrolladas dentro de la Unidad Funcional y un certificado expedido por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca donde se ratifique que se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para el desarrollo de las obras de carga general de la Unidad Funcional formulada, incluyendo la adquisición y/o explotación de inmuebles, cuando a ello haya lugar. Una vez recibida la solicitud la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP contará con un término de diez (10) días hábiles para verificar que la Unidad Funcional formulada cumple con las condiciones establecidas en los numerales establecidos en este artículo y deberá expedir la certificación.

Una vez sean certificadas las Unidades Funcionales que contienen la totalidad de las obras de la Operación 1, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP expedirá la certificación del Punto de Equilibrio de Ciudad Lagos de Torca.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto. Las condiciones establecidas en este parágrafo no serán aplicables a los predios que hayan demostrado derechos adquiridos en su proceso de urbanización. (subraya fuera de texto)

En este orden de ideas, el punto de equilibrio de las obras de carga general debe acreditarse dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, no de manera previa a esta.

De acuerdo con las consideraciones expuestas ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente acto administrativo.

21. Que en respuesta a la solicitud presentado por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que conforma el Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asigna los números **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05, CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07.**

22. Que si bien en el artículo 56 del Decreto 353 de 2019, señala que

**"PARTICIPACION EN PLUSVALIA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 199 de 2004 y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003 modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 689 de 2017 contemplados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018 como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial "El Bosque" Si se presentaran hechos generadores de plusvalía por la modificación del

9165





REFERENCIA 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se concede el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

allegando la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

Subsidiariamente, para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización que resulten de la ejecución de los planes parciales, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo. ( )

24. Que teniendo en cuenta que el proyecto plantea aprovechamientos urbanísticos adicionales, se aportó la siguiente documentación:

Certificación (Fiduciaria Bogotá)	Resolución Subsecretaría de Planeación Territorial (E) de la Secretaría Distrital de Planeación	Total Unidades de Aprovechamiento Urbanístico - URAS
07 de junio de 2018	1160 del 09 de agosto de 2018	4.084,83
18 de junio de 2018	1132 del 01 de agosto de 2018	81.612,96
26 de octubre de 2018	1657 del 13 de noviembre de 2018	56.634,07

Para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** fueron certificadas y avaladas un total de 142.430,96 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico - URAS.

25. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Aprobación de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 han sido tramitadas de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable a propuesta de este proyecto.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 (P) de Bogotá D. C. ARQ. FERDY LAMPREA AVELLANEDA

**RESUELVE**

**CAPÍTULO I. APROBACIÓN DEL PROYECTO GENERAL URBANÍSTICO Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LA ETAPA 1**

**ARTÍCULO 1. DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO GENERAL URBANÍSTICO**

Aprobar el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** para los predios citados a continuación ubicados en la Localidad de Suba, cuyas determinaciones físico-específicas se

11001-4-22-1187





REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1 AC 235 52 55 IN 3 AC 235 52 66 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8 AC 235 52 65 IN 9 AC 235 52 90 AC 235 52 90 IN 1 AC 235 52 95 AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Soba en Sogota D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

consignan en los Planos identificados con los Nos. **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05**, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

Dirección (actual)	Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHIP
AC 235 52 46	50N-20823565	AAA0264BZUZ
AC 235 52 65	50N-20823571	AAA0264BZXH
AC 235 52 66 IN 1	50N-20823567	AAA0264CABR
AC 235 52 66 IN 3	50N-20823568	AAA0264BZZM
AC 235 52 65 IN 4	50N-20823568	AAA0264CAAF
AC 235 52 65 IN 5	50N-20864831	AAA0273ZSPA
AC 235 52 65 IN 6	50N-20864833	AAA0273ZSMR
AC 235 52 65 IN 7	50N-20864832	AAA0273ZSOM
AC 235 52 65 IN 8	50N-20864834	AAA0273ZSNX
AC 235 52 65 IN 9	50N-20864835	AAA0273ZSLF
AC 235 52 90	50N-20823670	AAA0264BZSK
AC 235 52 90 IN 1	50N-20823654	AAA0264BZIO
AC 235 52 90	50N-20823665	AAA0264BZWF
AK 72 236 50	50N-20864422	AAA02731WYN
AK 72 235 28	50N-20864423	AAA02731WXS

### ARTICULO 2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LA ETAPA 1

Aprobar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en los Planos identificados con los Nos. **CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07**, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

### ARTICULO 3. ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Adoptar los planos que contienen el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, identificados como **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05, CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07**, en cuatro (4) originales, los cuales reposarán en este Despacho y un segundo, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S D P), para que en ejercicio de sus funciones electúa la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

### ARTICULO 4. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

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



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suea, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

## INFORMACIÓN DEL PREDIO

Direcciones	AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales)
Suelo Objeto de Reparto	721.959,78 M2
Folios de Matriculas Inmobiliarias	50N-20823666, 50N-20823667, 50N-20823668, 50N-20823669, 50N-20823668, 50N-20854831, 50N-20854833, 50N-20884832, 50N-20884834, 50N-20864835, 50N-20823670, 50N-20823664, 50N-20823665, 50N-20864422 y 50N-20864423.
Chip de los predios	AAA0264S7UZ, AAA0264BZXIR, AAAC264CABR, AAA0264BZZM, AAA0264CAAF, AAAC273ZSPA, AAA02737SMR, AAAU273ZSOM, AAA0273ZSNX, AAA0273761 F, AAA0264RZSK, AAA0264BZTO, AAA0264BZWI, AAAC2731WYN y AAA0273TWXS.

## DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

ITEM	PUG M2	%	Etapas M2	%
ÁREA BRUTA	725.095,05		260.666,78	
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	3.125,27		0,00	
Preio de la Empresa de Acueducto de Bogotá	3.125,27		0,00	
SUELO OBJETO DE REPARTO	721.959,78		260.666,78	
SUELO CARGAS GENERALES	140.055,59		1.040,16	
ÁREA NETA URBANIZABLE	581.904,19		259.538,62	
ÁREA CONTROL AMBIENTAL (CA)	23.406,83		13.716,16	
Área Base Cálculo de Cesiones (ANU - Control Ambiental)	558.544,36	100,00	245.822,44	100,00
CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PROPUESTO	157.150,84	28,14	76.914,08	31,29
Cesión Parques Públicos Propuestos dentro del 17%	112.475,09	20,14	43.914,33	17,86
Cesión para Equipamientos Públicos Propuesto	44.684,75	8,00	33.000,75	13,42
TOTAL CESIONES PÚBLICAS	274.040,74		129.419,69	53,00
ÁREA ÚTIL TOTAL	307.863,45		129.116,93	53,00

El detalle de estas áreas está contenido en los planos Nos. CU4S554/4-04 y CU4S554/4-06 que se acepta mediante la presente Resolución.



REFERENCIA 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 55 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9 AC 235 52 60, AC 235 52 90 IN 1 AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 20 (Activales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo de vivienda de interés social - VIP y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### ARTICULO 5. PORCENTAJES VIP Y VIS

Para dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 130 del Decreto 089 de 2017, el proyecto plantea un área de 61.540,61 m<sup>2</sup> para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario - VIP y un área de 61.640,55 m<sup>2</sup> para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, así:

ITEM	PUG M2	%	Etapas 1 M2	%
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>307.905,45</b>	<b>100,00%</b>	<b>129.118,93</b>	<b>53,00%</b>
<b>ÁREA ÚTIL VIP</b>	<b>61.640,61</b>	<b>20%</b>	<b>44.124,59</b>	<b>34%</b>
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIP	7.000,92		7.690,02	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIP	6.498,18		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIP	6.499,74		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIP	6.364,12		6.364,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIP	5.458,67		5.458,67	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIP	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIP	6.497,74		5.497,74	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIP	6.482,15		6.480,16	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIP	5.182,04		6.182,04	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIP	5.421,94		5.421,94	
<b>ÁREA ÚTIL VIS</b>	<b>61.640,55</b>	<b>20%</b>	<b>44.124,55</b>	<b>34%</b>
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIS	7.690,93		7.690,93	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIS	6.498,17		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIS	6.400,73		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIS	6.364,12		6.364,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIS	5.458,66		5.458,66	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIS	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIS	6.497,73		6.497,73	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIS	6.485,15		5.485,15	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIS	6.182,03		5.182,03	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIS	5.421,93		5.421,93	

### CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES

#### ARTICULO 6. TÉRMINO DE VIGENCIA.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo será de treinta y seis (36) meses contados a partir de su ejecución, prorrogables hasta por doce (12) meses de conformidad con lo



REFERENCIA 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con inscripciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 95, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Antiguas), de la Localidad de Sibatá en Bogotá D.C., se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del proyectador responsable y se establecen otras disposiciones.

dispuesto en el artículo 228 12.4.1 ca. Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte de urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 7. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

Establecer como titular y como profesionales responsables de la licencia otorgada por el presente acto administrativo a:

**TITULAR:** FIDUCIARIA BOGOTÁ identificada con NIT 800.142.293-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO LAGOS DE TORCA y DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EL BOSQUE identificados con NIT 830.055.897-7 representada legalmente por el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTEL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.502.834.

**URBANIZADOR RESPONSABLE:** JAIME ALFONSO ALVAREZ BARROSA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.392.027 y matrícula profesional 2529211479 CND.

**ARQUITECTO PROYECTISTA:** CAMILO SANTAMARÍA GAMBOA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.155.545 y matrícula profesional 2570026533 CND.

**CAPÍTULO III. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN****ARTÍCULO 8. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.**

Se establecen para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por los Decretos 049, 425 y 571 de 2018, 417 y 520 de 2019, en el Decreto Distrital 653 de 2019. Lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones de Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

**8.1. SISTEMA DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

Conforme a lo establecido en el artículo 6 y siguientes de Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** se identifica como Elemento Ambiental de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca:

11 de 165



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 66, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Sibia en Pácora D. C., se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Elemento	M2
<b>Sueto Carga General - (E.E.P)</b>	<b>53.422,18</b>
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral	53.422,18
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 1	4.659,17
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 2	548,59
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 3	521,82
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 4	5,85
<b>Humedal</b>	<b>47.389,66</b>

8.1.1. El urbanizador y/o constructor de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** deberá dar cumplimiento a los lineamientos del mismo en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones para los elementos ambientales localizados en el ámbito del plan parcial adoptado mediante el Decreto 653 de 2019.

### 8.2. LINEAMIENTOS PARA LA ARTICULACIÓN DEL URBANISMO CON LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

Los lineamientos para la articulación del urbanismo con la Estructura Ecológica Principal son los contenidos en el artículo 20 de Decreto Distrital 088 de 2017 y en el Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación e 4 de julio de 2019.

### 8.3. SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS

Los vallados primarios son elementos estructurales de Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS) y se identifican tanto en el Plano No. 1 de 3 (Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General) del Decreto 653 de 2019 (Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE), como en el Plano No. 17 (Sistema de Vallados de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017). El área de aislamiento del vallado primario formará parte del espacio público, y su diseño se realizará siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. El área del Sistema de Vallados del Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

VALLADO	M2
Vallado Sur	2.597,77
Vallado Oriental	4.715,62
Vallado Norte	6.419,58
<b>ÁREA TOTAL VALLADOS</b>	<b>12.163,97</b>

18 de 18



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 66 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorgan licencias de Urbanización en la modalidad de Usualidad para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 8.3.1. El vallado norte hace parte del perfil de la Vía 7 V-6, que tiene un área total 22 760,34 m<sup>2</sup> y el cual se encuentra identificado en el cuadro general de áreas que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.
- 8.3.2. El vallado oriente incluirá un sendero peatonal que permita la conectividad con la Urbanización San Simón y tendrá una franja de seguridad con cobertura vegetal que aisle al peatón del cauce del vallado, de acuerdo con el diseño y perfil propuesto.
- 8.3.3. El vallado sur incluirá un acceso vehicular temporal bajo las condiciones contenidas en el parágrafo del artículo 14 del Decreto 653 de 2019.

### 8.4. ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC

El Plan Parcial No. 26 "El Bosque" Proyecto Urbanístico HACIENDA EL BOSQUE asegura la conectividad ecológica a través de los siguientes elementos del espacio público, así:

- Parque Linial.
- Alamedas peatonales.
- Parques.
- Controles ambientales.
- Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria.

- 8.4.1. Para garantizar la conectividad ambiental al costado sur del Plan Parcial se deberá dejar una franja ambiental de amortiguamiento de 15 metros al costado occidental de la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC 3, que va desde la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC 2 hasta el Parque 1.

Esta Franja ambiental hace parte integral del área neta urbanizable del plan parcial para efectos de la contabilización de los índices de construcción y del área útil correspondiente para efectos de los índices de ocupación. Sin embargo, esta franja no podrá ser construida y deberá ser tratada como un área libre.

### 8.5. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGO.

Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER en el Concepto Técnico N.º CT-8184 del 19 de julio de 2017, el Plan Parcial No. 26 "El Bosque" ( ) presenta amenaza por inundación en la zona delimitada para el cuerpo de agua del humedal Torca, pero el resto del predio no se encuentra categorizado en una zona de amenaza por inundación por desbordamiento, lo que se considera que está en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja. ( )

**Nota 1.** Las licencias de urbanización que se hayan expedido en el marco de presente Decreto deberán ser modificadas en caso de reanudar obras temporales de adecuación y manejo hídrico en las áreas de



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con inscripciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actualos, de la Localidad de Suba en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en el municipio de Usme para la E-APA 1 y se establecen sus normas subsidiarias y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

casión y/o áreas (ítemes del Plan Parcial que resulten de los estudios y diseños pluviales de carga general a ser ejecutados por el Fideicomiso Lagos de Torca y aprobados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, lo anterior sin alterar el sistema acuativo de reparto de cargas y beneficios acuatado mediante el presente instrumento.

Las obras temporales de adecuación y manejo hídrico que llegasen a requerirse se ejecutaran de tal manera que se integren paisajísticamente con el Parque Ecológico Distrital de Humedal. En caso que las obras temporales se localicen sobre parte de suelo de cesión de equipamiento público podrán localizarse sobre la Franja Ambiental de Adecuamiento.

### 8.6. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

#### 8.6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** en concordancia con el Sistema de Movilidad del Proyecto General Urbanístico **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, se identifican en los Planos No. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 "Componentes Urbanos – Perfiles Viales" y está compuesto por el Subsistema Vial y el Sub-sistema de Transporte descritos en el artículo 32 de Decreto Distrital 058 de 2017. Así como en los planos del Proyecto General Urbanístico que se adoptan mediante la presente Resolución.

##### 8.6.1.1. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL

Conforme lo establecido en los artículos 3 y 4 de Decreto Distrital 049 de 2019, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Proyecto General Urbanístico **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Boyacá	V-1	69 00	Avenida Guaymará (AC 235)	Límite norte del plan parcial (Urbanización Hacienda San Simón)
Avenida Guaymará	V-2	Sin estación de Transmilenio 69 00 con estación de Transmilenio	Avenida Boyacá (AK 72)	48 52

**8.6.1.1.1** Los costados de las vías Tipo V-1 y V-2 deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 00 metros de ancho a ambos costados de las mismas, en cumplimiento los perfiles señalados en el Plano No. 18 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca" de Decreto Distrital 058 de 2017, esta franja de control ambiental deberá



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 4b, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 29 (Actuales), de la Localidad de Suho en Dogora D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la FTAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

contener una franja de circulación (FC) de 2.00 metros de ancho en ambos costados de las vías

### 8.6.2. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL LOCAL

Las vías de la malla via intermedia y local de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, se encuentran identificadas en los Planos No. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 del Plan Parcial F Bosque, así como en los planos del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE que se adoptan mediante la presente Resolución.

8.6.2.1. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel de andén y señalizados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas en condición de discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia.

Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

8.6.2.2. El diseño del acceso vehicular a las manzanas cénicas del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE debe cumplir con las previsiones de artículo 170 del Decreto Distrital 085 de 2017.

8.6.2.3. En el límite del costado norte del plan parcial se deberá prever la conexión vial con la vía local proyectada en el Plano Urbanístico de la Urbanización Hacienda San Simón denominada "Camino del Bosque". El tramo que se encuentra dentro del Plan Parcial se deberá construir de acuerdo con el cronograma y lo señalado en la propuesta urbanística contenida en el Plano No. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General", que para el efecto se denomina "Proyección vía local San Simón".

8.6.2.4. Se deberá garantizar el acceso vehicular temporal al predio rural que se localiza al costado sur del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE sobre el viafacto sur de la Vía 11 Lpo V-5 bajo las condiciones técnicas contempladas en el Documento Técnico de Score que forma parte integral del Decreto 653 de 2018 hasta que dicho predio tenga un nuevo acceso, para lo cual el titular de dominio deberá surtir el trámite correspondiente para la constitución de una servidumbre de tránsito.

### 8.7. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO.

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 34 del Decreto Distrital 088 de 2017, las vías de la malla vial arterial contenidas del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE tales



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicada en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 70 (Activales), de la Localidad de Saba, en Bogotá D. C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Avenida Boyacá y Guaymaral se considerarán como corredores troncales especializados para el Sistema de Trasmilenio.

8.7.1. La ubicación de la estación del Sistema de Trasmilenio sobre la Avenida Guaymaral se encuentra identificada en el Plano No. 1 de 3 Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General y planos del Proyecto General Urbanístico, la cual se podrá precisar conforme los estudios de diseño definitivos.

8.7.2. El perfil de la Avenida Boyacá en el tramo comprendido objeto de intervención, prevé separadores que permiten la ubicación de estaciones del Sistema de Trasmilenio. La ubicación definitiva será definida en los respectivos estudios y diseños.

**8.8. ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLORRUTAS.**

La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE están definidas en el Plano No. 1 de 3 Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General y deberán ejecutarse conforme a las condiciones técnicas indicadas por la entidad competente.

**8.9. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto D. 653 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, la factibilidad y las disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas.

**8.10. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

En caso que como consecuencia de los diseños definitivos en materia de servicios públicos domiciliarios realizados por el Fideicomiso Lagos de Torca se modifiquen las condiciones señaladas en el artículo 18 del Decreto 653 de 2004, el proyecto deberá ajustarse a los nuevos requerimientos en el marco de las licencias de urbanización respectivas y se deberá seguir el trámite de modificación de las licencias Urbanísticas ajustándose a las nuevas condiciones para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**8.11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

El Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE asegura la conectividad ecológica de los elementos de espacio público. En los planos CU45544/4-04 y CU45544/4-06 se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conformen los parques, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria.

20165



REFERENCIA: 11001-4-21 2024

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 66, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 99, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 77 236 50 y AK 72 235 28 (Actualidad) de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ITEM	PUG M2	%	Etapa 1 M2	%
ZC/C 2 (Zona de conectividad ecológica complementaria) No incluye base propia parcelal	2.984,28	0,53	2.984,28	
Parque 1	1.559,80	0,26	1.559,80	
Parque 3	1.423,12	0,29	1.423,12	
ZC/C 3 (Zona de conectividad ecológica complementaria)	6.070,54	1,09	6.070,54	
Vallado Sur	2.507,77	0,47	2.507,77	
Alameda 1	5.630,20	1,05	0,00	
Alameda 2	1.750,03	0,23	0,00	
Alameda 3	1.757,24	0,23	0,00	
Alameda 4	5.758,63	1,03	5.758,63	
Alameda 5	1.250,61	0,23	1.250,61	
Alameda 5	1.247,08	0,22	0,00	
Alameda 7	2.128,02	0,33	0,00	
Alameda 6	2.707,90	0,40	0,00	
Alameda 9	1.929,92	0,35	1.929,92	
Alameda 10	1.633,32	0,29	1.633,32	
Alameda 11	1.852,72	0,33	1.852,72	
Alameda 12	1.800,97	0,32	1.800,97	
Cesión Parques Públicos adicionales al 1%	556,34	0,17	50,71	
Alameda 13	828,30	0,15	0,00	
ZC/C 1 (Zona de conectividad ecológica complementaria)	0,33	0,01	0,30	
ZC/C 2 (Zona de conectividad ecológica complementaria)	50,71	0,01	50,71	

Para garantizar la conectividad ambiental al costado sur del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se deberá dejar una franja ambiental de amortiguamiento de 15,00 metros al costado occidental de la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria - ZC/C 3, que va desde la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria - ZC/C 2 hasta el Parque 1. Esta franja ambiental hace parte íntegra del área neta urbanizable del plan parcelal para efectos de la contabilización de los índices de construcción y del área útil correspondiente para efectos de los índices de ocupación. Sin embargo, esta franja no podrá ser construida y deberá ser tratada como un área libre.

El Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE cumple con el porcentaje de cesiones obligatorias para parques y zonas verdes con las que se contribuya al estándar de espacio público efectivo por habitante establecido en el artículo 89 del Decreto Distrital 085 de 2017.

21/63



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Adjuntos), de la Localidad de Suba en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas subsidiarias y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### 8.12. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO.

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

- 8.12.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - PCT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2015, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007 y a Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 8.12.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo delimitado en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM al Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 8.12.3. En el proyecto urbanístico se deberán proveer rampas y/o pasos de peaje en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 de PCT con el fin de dar prioridad al peatón.
- 8.12.4. En el proyecto urbanístico se deberá incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC 4279 de 2006, NTC-4774 de 2006, NTC-6510 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas en condición de discapacidad.
- 8.12.5. En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del proyecto urbanístico, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en las predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales) de la Locación de Saba en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus usos urbanísticos y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**8.13. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL No. 1.**

El Parque Zonal No. 1 de Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se compone de los siguientes elementos: Parque 2, Parque 3, Parques Lineales L1 - L2 y L3 y la zona de Conectividad Ecológica Complementaria 1 y 2, ZCLC 1 y ZCEC 2, con un área total de 74.133.26 m<sup>2</sup>.

**8.13.1. Vocación.**

El Parque Zonal No. 1 de Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE pertenece a la red general de parques para el Distrito Capital. Tiene una vocación mixta o combinada dado que el 3% de área está destinada a la recreación activa permitiendo la especialización de usos y configurando áreas verdes o áreas duras arborizadas solas para el desarrollo de la recreación pasiva.

**8.13.2. Usos principales, complementarios y prohibidos.**

**8.13.2.1 Usos Principales.** Los usos principales de Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE están asociados a la vocación descrita en el numeral anterior y se encuentran incorporados en los siguientes componentes espaciales.

**Plazoleta (P):** El sistema de plazoletas propuestas para el Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se propone como nodos que permiten la articulación de actividades de circulación y permanencia con las actividades de recreación activa y pasiva. De igual forma, busca promover espacios de transición entre los usos de vivienda y comercio.

Todas las plazoletas se encuentran articuladas al sistema de movilidad peatonal planteado para el parque y en su interior desarrollar el mobiliario urbano y la iluminación necesaria para el confort de la permanencia.

**Deportivo (D):** Campos y escenarios deportivos para atender la demanda de escenarios deportivos se proponen con equipamientos deportivos en los remates de parque lineal.

**Componente Juegos (J):** Se contempla dentro del diseño un énfasis sobre zonas para juegos infantiles enfocadas en poblaciones de 2 a 5 años y de 6 a 12 años. Estas zonas se articularán alrededor de los gobos destinados para plazoletas y se complementarán con zonas de juegos para adultos que permitan la supervisión y vigilancia, mientras desarrollan actividades físicas.

13/180



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 46, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Sibatá, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Las zonas para juegos de niños de 13 a 18 años se proponen en cercanía a las zonas deportivas y escenarios reglados. La cercanía implica actividades que complementarán la misma actividad deportiva de dichos escenarios.

**Componente Ecológico (E):** Zonas verdes arborizadas, cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales. Se deberán cumplir las observaciones y lineamientos que emita la autoridad ambiental.

**Componente Multifunción (M):** El Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, en los espacios multifunción a los cuales se encuentran ubicados en las zonas de juegos para niños y adultos. Estos espacios complementarán los escenarios deportivos reglados.

En cuanto a planteamiento paisajístico o diseño de arborización, por su vocación multifuncional, no serán arborizados y deberán mantener y consolidar las áreas destinadas a esta función. En caso de emergencia, estos espacios servirán como puntos de reunión, atención municipal e información.

**8.13.2.2 Usos Complementarios:** Los usos complementarios están definidos por los servicios auxiliares (SA) que consisten en dotaciones que cualificar y brinden mayor comodidad a los usuarios del espacio recreativo, pueden ser servicios públicos o espacios que por su versatilidad apoyen diferentes tipos de actividades tales como vestíbulos, baños, duchas, administración, cafetería, con parqueadero, puntos de lectura, así como cualquiera de los módulos previstos en la Carta de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso recreativo.

### 8.13.3. Volumetría de las construcciones.

La altura de las edificaciones previstas en el marco de servicios auxiliares será lo resultante y necesaria para el correcto funcionamiento de los usos en aplicación de los índices de construcción y ocupación establecidos en la presente reglamentación.

Los porcentajes de distribución de los usos y manejo de superficies, así como los índices de construcción y ocupación se calculan frente al área total de Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, señalada en el artículo 32 del Decreto 653 de 2019.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la localidad de Suba, en Bogotá D. C., en obsequio de la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### 8.13.4. Áreas e Índices de Ocupación y Construcción.

Parque Zonal No. 1. URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE												
ÁREA TOTAL M2										74.133,26		
% CORRESPONDIENTE A LOS CUERPOS LÉNTICOS VER FUJTO 4.1 Y 4.2 DE LOS LINEAMIENTOS ESTADÍSTICOS POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL ANEXO DTS PARQUE ZONAL No. 1										23%		
% DISTRIBUCIÓN DE USOS		MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACIÓN						EDIFICABILIDAD				
		SUPERFICIE NATURAL (m <sup>2</sup> )		% Total	SUPERFICIE DURA (m <sup>2</sup> )		% Total	IC máx.	IC mín.	Cupos de Estacionamientos BICICLISTAS (De acuerdo con el Anexo de Metodología)	Cupos de Moto Ciclistas (De acuerdo con el Anexo de Metodología)	Cupos de Estacionamientos (De acuerdo con el Anexo de Metodología)
CA (m <sup>2</sup> )	CL (m <sup>2</sup> )	CD (m <sup>2</sup> )	CE (m <sup>2</sup> )									
Recreación activa	3%	0%	2%	70%	1%	0%	25%	0,03	0,03	43	1	37
Componente deportivo	3%	0%	2%		1%	0%						
Recreación pasiva	60%	34%	38%		1%	0%						
Componente multifuncional	6%	0%	6%		0%	0%						
Componente plaza	5%	0%	0%		0%	0%						
Componente juegos	4%	0%	1%		1%	2%						
Componente ecológico incluye el % de cuerpos lenticos	65%	34%	31%		0%	0%						
Usos complementarios	3%	0%	1%		2%	0%						
Circulaciones peatonales y ciclorutas	14%	0%	0%		0%	14%						
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>	<b>41%</b>	<b>4%</b>	<b>21%</b>							
IC (mín.)	Cobertura arbórea agrupada en masa o línea con tasa de copas acompañada de cobertura arcuativa y ligada sobre césped o superficies											
IC (máx.)	Césped o cobertura arbórea o con cobertura arborea dispersa											
IC (mín.)	Superficies permeables rígidas sin cobertura arborea o con cobertura arborea dispersa en alcantarillas o cámaras											
IC (máx.)	Superficies impermeables											
IC (máx.)	Expresado por el coeficiente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cobertura por el área total del predio.											



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por virtud de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con nomenclaturas catastrales AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actualiz.) de la Localidad de Sabá en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Parque Zonal No. 1. URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE	
Ítem No. 1	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.
Nota 1. El área correspondiente al Parque Zonal No. 1 podrá ser precisada en las trazas urbanísticas correspondientes como consecuencia de las actualizaciones o correcciones de céntrica y linderos, incorporaciones o actualización del plano topográfico.	
Nota 2. En armonía con los artículos 88 y 112 del Decreto Nacional 688 de 2017, el mínimo de cobertura forestal y arborescente será la definida en la Tabla No. 1 del presente Cuadro.	
Nota 3. El mínimo de permeabilidad y retención será la suma del porcentaje definido en las Tablas No. 1, 2 y 3.	
Nota 4. Los porcentajes mínimos de veredas y patios, así como el índice mínimo de proximidad serán objeto de medición para el manejo espacial del parque que deberán reportar al ORD y al CUDJ. Dado que en el marco de sus competencias.	
Nota 5. La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC) se encuentra incluida en el área Parque Zonal No. 1 dentro del componente ecológico razón por la cual se genera un porcentaje mayor a requerir constantemente para la generación de parques y zonas con características.	

### B.13.5. Manejo de alturas y aislamientos.

Para el manejo de las alturas de las edificaciones correspondientes a los servicios auxiliares (SA) se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- La altura mínima libre entre placas de piso será de 2.20 metros.
- Dependiendo del planteamiento del parque e aislamiento entre edificaciones y contra predios vecinos, será a mitad de la altura total resultante.
- Los volúmenes arquitectónicos necesarios para el desarrollo de los servicios auxiliares (SA) deberán incorporar acciones eficientes que fomenten la eficiencia energética y a la eficiencia ambiental de los productos utilizados.
- Si los servicios auxiliares corresponden a módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se recopilarán para complementar el uso recreativo, no requieren aislamiento.

### B.13.6. Estacionamientos.

Se localizarán dos zonas de parqueo a ambos extremos de Parque Zona No. 1 en las cuales se cumplirán los cuádras mínimas para estacionamientos dispuestos en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, tal como se identifican en el Plano No. 3 de 3 del Parque Zonal No. 1.

En la Etapa No. 2 se ubica la primera zona de parqueos que cumple las necesidades de la zona deportiva de oriente y las zonas de juego del parque lineal.

En la Etapa No. 4 se ubica la segunda zona de parques que también se encuentra en cercanía al desarrollo deportivo del occidente y recibe la mayor parte del flujo vehicular que transita en el sentido sur norte por la Avenida Boyacá.

La materialidad de las zonas de parqueo busca aportar a la permeabilidad y retención de las aguas lluvias por medio de la implementación de materiales semi permeables.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con denominaciones catastrales AC 235 52 49, AC 235 52 55, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales) de la Fincancía de Saba en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22712 del Decreto Único Reglamentario 1079 del 2015 Por medio de cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte se deberá disponer de sitios de parqueo señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y debidamente demarcados para personas en condición de discapacidad con las dimensiones internacionalmente adoptadas en un porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado.

Se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas por cada 2 estacionamientos exigidos privados y de visitantes.

### 8.13.7. Cerramientos.

El Parque Zonal No. 1 no contempla ningún tipo de cerramiento exterior; no obstante, se pueden incorporar mallas de protección para garantizar el buen funcionamiento de las actividades recreo deportivas asociadas con los usos y las necesarias para facilitar el control y administración de cada componente espacial.

### 8.13.8. Iluminación.

Se adoptan cuatro niveles de iluminación en función de las zonas de actividades:

- Postes de alta intensidad sobre las circulaciones lineales de primer nivel en las zonas perimetrales.
- Iluminación de permanencia con postes focales en las zonas de aglomeración de personas como plazas y zonas deportivas.
- Iluminación interior con postes de media intensidad en los recorridos peatonales internos del parque.
- Iluminación de multifunción y zonas ecológicas con artefactos de piso de baja intensidad y luces cálidas.

### 8.13.9. Red de espacios públicos.

La circulación peatonal del Parque Zonal No. 1 se articula a través del componente peatonal de ardenes de la malla vial propuesta para el plan parcial (Malla vial local y malla vial arterial); así como con la franja de ardenes de alambradas propuestas. El Parque Zonal es el elemento articulador entre estos tipos de circulación y las complementa en función de las actividades del parque.

La circulación peatonal es permeable en la totalidad del área de proyecto, garantizando su conectividad con elementos de espacio público y de la Estructura Ecológica Principal ubicados en el entorno de proyecto.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Saba en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**8.13.10. Accesos.**

Aunque el Parque Zonal No. 1 es permeable y abierto se debe dar especial énfasis sobre los accesos en aquellos lugares donde se concentra la actividad. Estas espacios normalmente ocupados por plazas o zonas deportivas como den con pasos peatonales prioritarios o cruces de alamedas.

- **Accesos peatonales:** Los accesos peatonales al Parque Zonal No. 1 responden a los flujos de los diferentes alamedas contempladas en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE y como elementos de conexión en relación a las vías de la malva arterial de la ciudad.
- **Accesos vehiculares:** El Parque Zonal No. 1 cuenta con dos zonas de parqueo siendo los únicos accesos vehiculares al interior y perímetro del Parque.
- **Accesos bici-usuarios:** El Parque Zonal No. 1 cuenta con accesos a lo largo de las Fajas 1 y 3 permitiendo la conexión de los bloques de manzana en sentido Sur - Norte generando un circuito de ciclorutas entre estos.

Los accesos del costado sur provienen de las alamedas que interconectan el parque y los accesos del costado norte conectan con el circuito perimetral, mediante pasos seguros conectando las alamedas de las manzanas ubicadas al norte del Parque Zonal No. 1.

Se debe dar cumplimiento a los artículos 14 y 18 de la Ley 1618 de 2013, en cuanto a acceso y accesibilidad al entorno físico, el espacio público, los bienes públicos, los lugares abiertos al público en zonas urbanas, para lo cual se dará efectivo cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad en escenarios deportivos, recreativos y culturales en la construcción o adecuación de las obras existentes o por realizar.

**8.13.11. Circulaciones.**

El esquema de circulaciones se desarrolla principalmente en sentido oriente - occidente, conectando los diferentes componentes espaciales del parque los cuales se distribuyen en cuatro tipologías:

- Circulación funcional de primer tipo corresponde a la circulación peatonal perimetral exterior que se encuentra ligada a la franja de circulación de la malva vial local propuesta.
- Circulación funcional de segundo tipo corresponde a la circulación peatonal perimetral interior que se encuentra ligada a los frentes de las manzanas de vivienda. Cumple la misma función que la de primer nivel, pero incluye la conexión con los diferentes componentes espaciales del parque.
- Circulación de tercer tipo que corresponde al circuito de trote que articula y complementa las actividades propias del parque.

26/08



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 55 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 55 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 96 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 25 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Las diferentes áreas que componen el Parque Zonal No. 1 deben ser accesibles para las personas en condición de discapacidad, en concordancia con el contenido en la Ley de 1997, adicionada por las Leyes 1083 de 2006 y 1287 de 2009, sus Decretos reglamentarios, el Manual de accesibilidad al medio físico y al transporte del Ministerio de Transporte y por las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- En el Parque Zonal No. 1 se permite el acceso peatonal a las áreas útiles a través de la circulación de segundo tipo dispuesta en el numeral 21.8 del presente artículo.

**8.14. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y DE GESTIÓN DEL PARQUE ZONAL No. 1.**

En consonancia con lo dispuesto en el artículo 200 del Acuerdo Distrital 4 de 1978, el artículo 6 del Acuerdo Distrital 19 de 1996 y el artículo 2 del Decreto Distrital 759 de 1998, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD - será directamente o a través de terceros el encargado de la administración de Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE.

Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos del Parque Zonal No. 1 deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C., la Resolución No. 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD en la cual se estableció el Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonas de Bogotá D.C. y el Decreto Distrito 552 de 2016 'Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones' o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

El Parque Zonal No. 1 contempla una zona denominada Zona de Conectividad Ecológica Complementaria - ZCEC - 1 que contiene las disposiciones aplicables en materia de cuerpos enticos señalados en el Decreto Distrital 388 de 2017. Conforme a sus competencias, esta zona será objeto de recibo y administración por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB.

**8.15. CRONOGRAMA DETALLADO DE EJECUCIÓN DEL PARQUE ZONAL No. 1.**

El Parque Zonal No. 1 está compuesto por siete zonas de cesión (Parque 2, Parque 3, Parques Lineales T1-T2 y T3 y la zona de Conectividad Ecológica Complementaria 1 y 2 - ZCEC 1 y ZCEC 2), las cuales deberán ser ejecutadas en las 5 etapas de desarrollo previas para el Plan Parcial 'El Bosque', tal como se indica en los Planos Nos. 2 o 3 'Componentes Urbanos - Perfiles Viales' y 3 o 3 'Parque Zonal No. 1', y quedar demarcadas en el Proyecto General Urbanístico y en las correspondientes licencias de urbanización.

El proceso de escombración y entrega de las zonas de cesión que conforman el Parque Zonal No. 1 se realizará de acuerdo con el procedimiento definido en el Decreto Distrital B45 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 55, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 95, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Sabá, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la FTAP4 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 8.15.1.** En caso de requerirse la modificación del cronograma y/o la prórroga de la vigencia del Parque Zonal No. 1, le corresponde al interesado solicitar los trámites señalados en el parágrafo 2º del artículo 10 del Decreto Distrital 134 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sin que sea necesario modificar e presentar instrumento.

### 8.16. DISPOSICIONES ESPECIALES.

En el caso que las decisiones de ordenamiento definidas en la presente Resolución requieran modificaciones y/o ajustes que no impliquen la modificación de la localización del Parque Zonal No. 1, estas se podrán realizar mediante resolución decididamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin modificar el plan parcial adoptado mediante el Decreto 693 de 2019.

### 8.17. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** se encuentran identificadas en el plano **CU45544/4-04**. El Área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en dos (2) bloques de terreno con un área de 33.000,75 m<sup>2</sup> y 11.664,00 m<sup>2</sup>.

Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo; y el sector de servicios urbanos tales como seguridad, defensa y justicia, están priorizados para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Proyecto General Urbanístico **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, de acuerdo al detalle establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP y lo contenido en el concepto técnico No. 3-2017-20027 del 4 de diciembre de 2017.

- 8.17.1.** En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un modo dotacional, el cual debe cumplir con las condiciones de distribución espacial, accesibilidad, configuración geométrica y localización establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 085 de 2017.

- 8.17.2.** Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación específica de las áreas de cesión para los equipamientos públicos del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, y se deba dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 008 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 010 de 2018 y 4 del Decreto Distrital 417 de 2016, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para los usos dotacionales que establece.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en las parcelas con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Suva, en Bogotá D.C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cumplir del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Se deberán cumplir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Dichas acciones de mitigación están orientadas a establecer las condiciones necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano, causadas por la afluencia y llegada de personas y vehículos, producto de las actividades que se desarrollen de manera intensiva en las edificaciones que albergan los usos dotacionales existentes y nuevos.

Las acciones de mitigación deberán responder a propósitos específicos en las áreas de Espacio Público, Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos Domiciliarios y otras requeridas para el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

Los instrumentos de planeamiento para los usos dotacionales nuevos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen de acuerdo a las siguientes tablas.

#### 1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público.

	ESPACIO PÚBLICO
1	<p><b>Áreas de transición para aglomeración de personas.</b>                      Generación de áreas privadas afectas a uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios que actúan como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones.</p> <p>En el caso de predios menores a una hectárea, será el mayor entre el 10% de área construida propuesta o el 5% del área de predio. En el caso de predios mayores a una hectárea será la que define la Secretaría Distrital de Planeación con base en los estudios técnicos que se presenten, sin que el área sea menor a 800 metros cuadrados.</p>
2	<p><b>Conformación de alamedas.</b>                      Generación de alamedas que permitan integrar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios.                      Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo el mismo ser compartido en diferentes áreas afectas al uso público.</p>
3	<p><b>Intervención de espacio público circundante.</b>                      Adecuación, intervención y colocación del espacio público existente, para contribuir a la configuración del espacio público circundante, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Arbores (Decreto Distrital 602 de 2007), actualizado mediante Decreto Distrital 601 de 2015; y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 609 de 2007) o las normas que las modifiquen.</p>
4	<p><b>Sustitución o liberación de espacio público.</b>                      El número de metros cuadrados de espacio público que ocupa el uso dotacional privado deberá ser liberado o sustituido en igual cantidad de metros cuadrados, dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.</p>

31163



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1167 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 49, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 66, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 52 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Saba, en Distrito C. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

5	<p>Reubicación de edificaciones ubicadas sobre controles ambientales.</p> <p>Proteger la integridad del espacio público y su destinación al uso común se deberán liberar las franjas de control ambiental, que constituyen las áreas gratuitas que aislan el entorno de impacto generado por las vías artiales cuando estas áreas han sido ocupadas por construcciones existentes.</p>
<b>MOVILIDAD</b>	
6	<p><b>Perfil vial según uso.</b></p> <p>De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Maestro o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, el equipamiento de escala metropolitana o urbana debe limitarse con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.</p> <p><b>Carril adicional para acceso.</b></p>
7	<p>Generación de un carril adicional sobre la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, el cual deberá ubicarse dentro del área útil y posterior al andén de perfil vial.</p> <p>El estudio de tránsito para requerir mayor longitud de carril y definir su ancho.</p> <p><b>Zona de cargue y descargue</b></p>
8	<p>Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.</p> <p><b>Semaforización *</b></p>
9	<p>Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.</p> <p><b>Señalización Vial *</b></p>
10	<p>Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal; requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehículos, en validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.</p> <p><b>Pasos pompeyanos</b></p>
11	<p>Generación de pasos mediante el uso de calzada al nivel de andén (pompheyanos), garantizando la seguridad peatonal en el área de influencia de acceso con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes.</p> <p><b>Zona de Taxis</b></p>
12	<p>Generación de zonas para el estacionamiento de taxis para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.</p> <p><b>Sistema de Cámaras</b></p>
13	<p>Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional, reducir los conflictos de tráfico y adoptar las medidas de mitigación de tránsito generado por el desarrollo del uso</p>

**Nota. \*** Los números 7, 9, 11, 12 y 13 se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad según lo estipulado por el Decreto Distrital 598 de 2007. La exigencia de



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 25 (Aduanos), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las condiciones aprobadas en los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.

### 2. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Equipamientos Colectivos y Deportivos y Recreativos)

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL	Educación				Cultura				Salud				Bienestar Social				Culto				Deportivo y Recreación			
	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V
Escala																								
1																								
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								

### 3. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Servicios Urbanos Básicos)

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL	Seguridad Ciudadana			Defensa y Justicia			Abastecimiento de Alimentos			Recintos FERIALES			Cementerios y Servicios Funerarios			Servicios de la Administración			
	M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	
Escala																			
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			

**Nota.** Adicional a las disposiciones establecidas en este artículo, cuando se trate de reubicación de edificaciones localizadas sobre controles ambientales se dará aplicación a las condiciones



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales) de la Localidad de Suba en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

establecidas en el numeral 2.4 del artículo 87 "Elementos naturales que integran el espacio público" en las áreas liberadas

**8.17.3.** Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, se regulan por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y demás normas aplicables en la materia

**8.17.4.** Los usos permitidos en las cesiones públicas para equipamiento público del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE son los establecidos en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019, para el Área de Actividad Residencial Neta

### **8.18. ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA.**

El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal pública en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

### **8.19. ÁREAS DE ACTIVIDAD.**

El Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE precisa los límites correspondientes a las áreas de actividad indicadas en el Punto No. 12 de 21 "Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión" del Decreto Distrital 085 de 2017.

Las precisiones de la recomposición de las áreas de actividad se encuentran señaladas en el Plano No. 9 "Recomposición de Áreas de Actividad" de la formación ajustada del proyecto y en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte del Decreto 653 de 2018

### **8.20. USOS DEL SUELO PERMITIDOS.**

Los usos permitidos para el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, en concordancia con lo contenido en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019, los Cuadros Anexos Nos. 1 y 2 del POT, son los siguientes:



REFERENC A: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 65 AC 235 52 96 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Suiza en Boyacá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la CTAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### a) Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principales	N/A	Vivienda	Multifamiliar	1 a la 21.
Complementarios	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m <sup>2</sup> para uno	1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m <sup>2</sup> de área de ventas	0, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21

### b) Área Urbana Integral – Zona Residencial.

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Supermanzana
Principales	N/A	Vivienda	Multifamiliar	22
Complementarios	Zonal	Comercio	Almacenes supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m <sup>2</sup> de área de ventas.	22
	Zonal	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad ciudadana defensa y justicia servicios de la administración pública.	22
	Zonal	Servicios Personales	Servicios profesionales técnicos especializados	22
	Urbana	Servicios Personales	Servicios de hospedaje, servicios turísticos	22
	Urbana y Zona	Servicios Empresariales	Servicios financieros servicios a empresas o inmobiliarios y servicios de logística.	22
Restringidos	Metropolitana	Comercio	Almacenes por departamentos y centros comerciales o hipermercados con más de 5.000 m <sup>2</sup> de área de ventas	22
	Urbana	Comercio	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m <sup>2</sup> hasta 5.000 m <sup>2</sup> de áreas de ventas	22
	Urbana y Zonal	Servicios Alimentarios y venta de combustible	Llenado de combustible y servicios de mantenimiento reparación e inspección a vehículos	22



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeracións propias AC 235 52 45, AC 235 E2 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Itata, en Regístró D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la localidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Para la implantación de usos comerciales de escala urbana y metropolitana una vez se cuente con el proyecto arquitectónico se requiere la presentación por parte de desarrollador responsable de respectivo Plan de Implantación y del Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de las Secretarías Distritales de Planeación y de Movilidad, respectivamente, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción.

### OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES.

Las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al cinco por ciento (5%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el cincuenta (50%) de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

En el marco de la ejecución de Plan Parcial, se podrá trasladar la obligación de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en los términos del numeral 2 de artículo 100 del Decreto Distrital 038 de 2017.

En armonía con lo anterior y con el fin de activar el Parque Lineal como un corredor comercial, se autoriza el traslado de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de las manzanas con productos no VIS identificadas con los números 2, 3, 4 y 5 a las manzanas 6, 7, 8 y 9, tal como se indica en el Plano No. 12 "Marbación Indicativa de las Áreas de Comercio" del Plan Parcial El Bosque y los planos adoptados mediante la presente Resolución.

Las áreas a desarrollar para los usos de comercio, servicios y dotacionales del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, se señalan a continuación:

Condición	No. Manzana	Área manzana (m2)	Obligación Porcentaje de comercio	Obligación área comercio por manzana (m2)	Traslado obligación de comercio a manzanas colindantes	Usa vivienda	Usa comercial	Total
Manzanas que trasladan comercio	MZ 3	15.033,36	5%	751,67	-	15.033,36	-	15.033,36
	MZ 7	14.945,20	5%	747,27	1.498,54	13.446,32	1.498,94	14.945,26
	MZ 4	14.610,52	5%	730,53	-	14.610,52	-	14.610,52
	MZ 8 NOGON	14.805,38	5%	740,27	1.470,50	13.334,68	1.470,60	14.805,38
	MZ 5	12.210,70	5%	610,54	-	12.210,70	-	12.210,70
MZ 9	12.929,38	5%	646,47	1.292,91	11.672,37	1.292,01	12.929,38	



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en las predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 59 y AK 72 235 28 (Actualiza) de la Localidad de Soho en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la FTAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	MZ 11	2.999,47	3%	389,90	-	2.999,47	-	12.999,47
	MZ 10	2.896,35	3%	389,90	779,69	2.216,45	779,69	12.996,35
	MZ 2	2.996,63	5%	649,84	-	2.996,63	-	12.996,63
	MZ 5	2.953,66	5%	649,70	299,54	1.694,32	299,54	12.993,66
	MZ 14 CANFLO	2.768,24	0%	382,06	-	2.768,24	-	12.768,24
	MZ 15	10.917,33	3%	327,52	710,57	10.206,76	710,57	10.917,33
	Subtotal área manzanas que trasladan obligación	160.206,48		7.016,75	7.016,76	153.189,73	7.016,75	160.206,48
Manzanas que NO trasladan comercio	MZ 1 RODRI	15.381,85	3%	461,46	-	14.920,39	461,46	15.381,85
	MZ 12	15.549,81	5%	777,50	-	14.772,31	777,50	15.549,81
	MZ 13 CLORO	13.135,03	5%	650,76	-	12.478,27	656,76	13.135,03
	MZ 16	6.736,10	5%	436,81	-	6.299,29	436,81	6.736,10
	MZ 17	9.036,20	0%	271,09	-	8.765,11	271,09	9.036,20
	MZ 18	12.996,47	3%	389,57	-	12.606,90	389,57	12.996,47
	MZ 19 ALAMO	12.878,31	3%	380,56	-	12.497,75	380,56	12.878,31
	MZ 20 GUAYACAN	12.364,07	3%	370,93	-	11.993,14	370,93	12.364,07
	MZ 21 ALMENDRO	10.843,87	3%	325,32	-	10.518,55	325,32	10.843,87
	Subtotal área manzanas que no trasladan obligación	111.020,71		4.079,09	-	106.941,62	4.079,09	111.020,71
<b>Total:</b>	<b>271.227,19</b>		<b>11.095,84</b>	<b>7.016,75</b>	<b>260.131,35</b>	<b>11.095,84</b>	<b>271.227,19</b>	

**Nota 1.** No obstante lo anterior el urbanizador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas total o parcialmente de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes definidos por el Decreto Distrital C58 de 2017. En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso podrán definirse al momento de iniciar cada una de los etapas de desarrollo del Proyecto Urbanístico General (PGU) y no podrán sobrepasar el 30% del área útil total de las manzanas que hacen parte del plan parcelario.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 65 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 05 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Saba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se dictan otras disposiciones.

**Nota 2.** Las manzanas que no contemplen el traslado del uso de comercio, mantendrán la obligación y aquellas que trasladan la obligación se desarrollarán en uso exclusivamente residencial.

### **8.21. MITIGACIÓN DE IMPACTOS EN LA MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA.**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE los impactos derivados de la implantación de usos comerciales de escala metropolitana y urbana en la Supermanzana 22 se mitigarán con las acciones que se establezcan en el respectivo Plan de Implantación que debe ser adaptado para la ejecución de tales usos conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto; y aplicando en todo caso lo contenido en el DTS que forma parte integral del presente Acto Administrativo respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, los cuales fueron presentados con el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Nota 1.** La propuesta de señalización definitiva al interior del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM y en todo caso deberá garantizarse su implementación, previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

**Nota 2.** Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en el ítem ‘Distancia de Caminata al transporte público’ enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

**Nota 3.** Las acciones que promuevan el uso del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y de transporte no motorizado, deberán determinarse en el momento en que se apruebe la ruta de transporte en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

### **8.22. NORMAS DE EDIFICABILIDAD**

#### **8.22.1. SUBDIVISIÓN ESPACIAL.**

De conformidad con el artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 049 de 2018, el área del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se subdivide en las siguientes manzanas y supermanzana con sus respectivas áreas, así:



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 238 90 y AK 72 235 28 (Actuales), de la localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ITEM	ÁREA	%	Etapas 1	%
ÁREA ÚTIL TOTAL	307 805,45	100%	129.118,93	100%
ÁREA ÚTIL VIP	61.640,61	20%	44.124,65	34%
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIP	7.690,92		7.690,92	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIP	6.498,19		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIP	6.498,74		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIP	6.364,12		6.364,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIP	6.458,67		5.458,67	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIP	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIP	6.497,74		6.497,74	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIP	6.489,16		6.489,16	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIP	5.182,04		5.182,04	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIP	5.421,94		5.421,94	
ÁREA ÚTIL VIS	61.640,65	20%	44.124,65	34%
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIS	7.690,92		7.690,92	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIS	6.498,17		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIS	6.499,73		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIS	6.364,12		6.364,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIS	6.458,66		5.458,66	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIS	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIS	6.497,73		6.497,73	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIS	6.489,15		6.489,15	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIS	5.182,03		5.182,03	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIS	5.421,53		5.421,93	
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL NO VIS	147.946,03	48%	40.669,79	32%
MZ 2 - No VIS	12.988,83		0,00	
MZ 3 - No VIS	15.035,36		0,00	
MZ 4 - No VIS	14.610,52		0,00	
MZ 5 - No VIS	12.710,70		0,00	
MZ 6 - No VIS	12.363,86		0,00	
MZ 7 - No VIS	14.346,20		0,00	
MZ 8 - No VIS	14.925,33		14.901,33	
MZ 9 - No VIS	12.329,33		12.929,36	



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 66 AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90 AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 80 y AK 72 235 28 (Anexales), de la Localidad de Saba en Bugsa D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del promotor responsable y se establecen unas disposiciones.

MZ 12 - No VIS	15 549,81		0,00	
MZ 13 - No VIS	12 125,03		13 36,03	
MZ 16 - No VIS	8 726,10		0,00	
SMZ 22 - MULTIPLE	30 575,26	12%	0,00	0%

**Nota 1.** Las manzanas y la supermanzana podrán ser divididas en lotes que deberán cumplir con las condiciones señaladas en el numeral 3 del artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 11 de Decreto Distrital 049 de 2018, y obtener la respectiva Licencia de Urbanización por parte del Curador Urbano.

### 8.22.2. INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018 adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019, pero lo Elapa 1 de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** son los siguientes:

ET	M/N	PRODUCTO INMOBILIARIO	ARLA UTIL	LO				ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			ÁREA CONSTRUIDA			
				M2	LO	M2	M2	LC Básico	LC Adicional	LC Total Máximo	Básica	Adicional por Incremento	Área Construida por Lote	
L-1	MZ1	NO VIS COMERCIO	15 381 35	0,80	10385 41	14 526 08	13 650 94	572 17	0,20	0,20	0 42	2 507 24	3 129 08	4 096 32
	MZ2	NO VIS COMERCIO	14 203 38	0,80	11844 52	20 202 75	2 779 89	1,20	1,89	2 99	5 506 63	10 760 72	18 911 08	
	MZ3	NO VIS COMERCIO	12 029 38	0,80	10345 57	20 061 11	2 178 79	0,20	1,04	1 24	4 247 08	16 210 63	20 951 21	
	MZ11	NO VIS COMERCIO	11 130 03	0,80	10508 32	20 145 33	1 241 30	0,20	1,01	1 21	4 470 19	46 040 29	47 901 12	
	MZ14	NO VIS COMERCIO	10 080 24	0,80	10214 56	12 069 19	0 00	0,20	1,82	1 92	2 412 24	19 489 24	21 901 20	
	MZ 15	NO VIS COMERCIO	10 917 03	0,80	11000 80	15 211 36	1 114 94	0,20	0,80	0 70	2 003 61	1 00	3 00	



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 65 IN 10, AC 235 52 65 IN 11, AC 235 52 65 IN 12, AC 235 52 65 IN 13, AC 235 52 65 IN 14, AC 235 52 65 IN 15, AC 235 52 65 IN 16, AC 235 52 65 IN 17, AC 235 52 65 IN 18, AC 235 52 65 IN 19, AC 235 52 65 IN 20, AC 235 52 65 IN 21, AC 235 52 65 IN 22, AC 235 52 65 IN 23, AC 235 52 65 IN 24, AC 235 52 65 IN 25, AC 235 52 65 IN 26, AC 235 52 65 IN 27, AC 235 52 65 IN 28, AC 235 52 65 IN 29, AC 235 52 65 IN 30, AC 235 52 65 IN 31, AC 235 52 65 IN 32, AC 235 52 65 IN 33, AC 235 52 65 IN 34, AC 235 52 65 IN 35, AC 235 52 65 IN 36, AC 235 52 65 IN 37, AC 235 52 65 IN 38, AC 235 52 65 IN 39, AC 235 52 65 IN 40, AC 235 52 65 IN 41, AC 235 52 65 IN 42, AC 235 52 65 IN 43, AC 235 52 65 IN 44, AC 235 52 65 IN 45, AC 235 52 65 IN 46, AC 235 52 65 IN 47, AC 235 52 65 IN 48, AC 235 52 65 IN 49, AC 235 52 65 IN 50, AC 235 52 65 IN 51, AC 235 52 65 IN 52, AC 235 52 65 IN 53, AC 235 52 65 IN 54, AC 235 52 65 IN 55, AC 235 52 65 IN 56, AC 235 52 65 IN 57, AC 235 52 65 IN 58, AC 235 52 65 IN 59, AC 235 52 65 IN 60, AC 235 52 65 IN 61, AC 235 52 65 IN 62, AC 235 52 65 IN 63, AC 235 52 65 IN 64, AC 235 52 65 IN 65, AC 235 52 65 IN 66, AC 235 52 65 IN 67, AC 235 52 65 IN 68, AC 235 52 65 IN 69, AC 235 52 65 IN 70, AC 235 52 65 IN 71, AC 235 52 65 IN 72, AC 235 52 65 IN 73, AC 235 52 65 IN 74, AC 235 52 65 IN 75, AC 235 52 65 IN 76, AC 235 52 65 IN 77, AC 235 52 65 IN 78, AC 235 52 65 IN 79, AC 235 52 65 IN 80, AC 235 52 65 IN 81, AC 235 52 65 IN 82, AC 235 52 65 IN 83, AC 235 52 65 IN 84, AC 235 52 65 IN 85, AC 235 52 65 IN 86, AC 235 52 65 IN 87, AC 235 52 65 IN 88, AC 235 52 65 IN 89, AC 235 52 65 IN 90, AC 235 52 65 IN 91, AC 235 52 65 IN 92, AC 235 52 65 IN 93, AC 235 52 65 IN 94, AC 235 52 65 IN 95, AC 235 52 65 IN 96, AC 235 52 65 IN 97, AC 235 52 65 IN 98, AC 235 52 65 IN 99, AC 235 52 65 IN 100.

USO	COMERCIO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	DEPORTIVO	RECREATIVO	EDUCATIVO	CULTURAL	RELIGIOSO	SANITARIO	OTRO
M210	VIP									
M210	VIS	12 995 17	0.80	10296 35	10 780,04	0.00	0.00	0.00	2 456 19	0.00
M210	COMERCIO D				11 544,06	0.00	0.00	0.00	2 440 10	0.00
M210	VIP				10 114,72	0.00	0.00	0.00	2 452 94	0.00
M210	VIS	12 9 5 21	0.80	10102,65	11 034,03	0.00	0.00	0.00	2 432 94	19 594 15
M210	COMERCIO D				1 288 47	0.00	0.00	0.00		250 85
M210	VIP				11 434 26	0.00	0.00	0.00	2 336 85	0.00
M210	VIS	10 351 07	0.80	0891,05	11 414,81	0.00	0.00	0.00	2 326 05	19 811 06
M210	COMERCIO D				1 382 42	0.00	0.00	0.00		2 122 87
M210	VIP				10 247,54	0.00	0.00	0.00	2 048 55	0.00
M210	VIS	10 341 21	0.80	0675,17	8 222 89	0.00	0.00	0.00	2 029 52	19 254 41
M210	COMERCIO D				1 024 75	0.00	0.00	0.00		250 85
SUBTOTAL (VIP+VIS)		88.245,14			166 793,75				11 368,74	113 727 82
SUBTOTAL (VIP+VIS)		40.855 79			77 245,21				15.449,04	125 632 14
TOTAL DE PRODUCTOS		129.115 93			244 038,96				48 807,75	240 359 97

\*El ABCD de cada manzana esta en función del ANU local del proyecto.

- 8.22.2.1 Teniendo en cuenta que en los manzanas útiles de Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se presenta mezcla de usos, se podrá acceder al índice de Construcción Total Máximo, el cual no podrá en ningún caso superar la suma de los índices de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional propuesto para cada uso, contenidos en el cuadro del presente artículo.
- 8.22.2.2 En caso que en aplicación del artículo 100 del Decreto Distrital 085 de 2017 no se presente mezcla de usos, el Índice de Construcción Total Máximo será la suma de los índices de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional establecido para el uso correspondiente.
- 8.22.2.3 Al índice de construcción adicional solo se accede por aportes de carga general.
- 8.22.2.4 Los índices de ocupación se calcularán sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación se deben tener en cuenta las condiciones del artículo 127 del Decreto Distrital 085 de 2017, modificado por el artículo 14 de Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:





REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 25 (Aduanas), de la Localidad de Suva, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**Aprovechamientos urbanísticos en los Planos Parciales.**

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planos Parciales en el ámbito Ciudad Lagos de Torca - según el uso a desarrollar corresponden a:

USOS	VIP	VIS	VIVIENDA NO VIS	CÓMERCIO Y SERVICIOS	DOTACIONAL
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.60	0.80	0.50	0.80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1.10	2.00	2.00	2.00	Nota 1

**Nota 1.** El Índice de Construcción adicional al básico al que se accede solo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos son los establecidos en el artículo 70 "Edificabilidad para usos dotacionales" de Decreto Distrital 088 de 2017.

**Nota 2.** El Índice de Construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos que contenga el Índice de Construcción básico y el adicional al básico al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos por el Decreto Distrital 088 de 2017.

**Nota 3.** Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos.

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en interior del proyecto urbanístico, los índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.

Se precisa que los interesados se apegan al lineamiento citado anteriormente para el cálculo de los índices de Construcción.

**Nota 4.** Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2 se descontará del área total construida las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos azolets, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento común ubicado en un piso.

42 / 66



REFERENC A: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 90, AK 72 236 50 y AK 72 236 28 (Actuales), de la Localidad de Bula en Bugaló D. C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2 también se descontará de área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a pavimento comunal.

**Nota 5.** Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente numeral, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 "Malla vial arterial principal" de Decreto Distrital 088 de 2017, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 5 del artículo 362 del Decreto Distrito 190 de 2004. Los planes parciales que no tengan frente a ejes de la malla vial arterial principal pero se encuentren rodeados en todos sus costados por áreas de la ciudad consolidada podrán alcanzar en las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 2. Los planes parciales que no cumplen con ninguna de las dos condiciones anteriormente descritas podrán alcanzar el índice de construcción máximo definido para el rango 3.

**Nota 6.** En ningún caso el índice de construcción básico podrá ser transferido entre manzanas.

- 8.22.3. La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 78 "Edificabilidad para usos dotacionales" del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los Usos Dotacionales Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por las normas establecidas en la siguiente tabla, sin perjuicio del cumplimiento de los respectivos índices de construcción y ocupación determinados por los Planes Maestros de Equipamientos y sus modificaciones o sustituciones.

### Cuadro de Índices de Ocupación y Construcción Para Usos Dotacionales.

ESCALA	Índices de ocupación y construcción para usos dotacionales (Nota 2)					
	Índices	Educación (Nota 1) (Área Útil)	Salud (Área Útil)	Cementerios y servicios funerarios (Área Útil)	Cultura, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feneles, administración pública educación superior y no formal (Área Útil)	Recreativos y deportivos (Área Útil)
Metropolitana y Urbana	LO	0.33	0.6	0.1	0.5	0.4
	LCB	0.2	0.4	0.2	0.18	0.18



REFERENCIAL: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN N.º 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 66 IN 8, AC 235 52 66, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 78 (Abitables), de la Localidad de Susa, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus requisitos urbanísticos y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Zonal	ICB	0.63	3.32	0.0	3.32	0.3
	IO	0.33	0.6	0.6	0.6	0.6
Vecinal	ICB	0.2	0.18	0.18	0.18	0.18
	ICB	0.62	3.32	3.32	0.32	3.32
Vecinal	IO	0.33	0.6	N.A	0.6	N.A
	ICB	0.2	0.18	N.A	0.18	N.A
	ICB	0.63	3.32	N.A	3.32	N.A

**Nota 1:** No aplica para los desarrollos de educación superior y la educación formal.

**Nota 2:** Los índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 7 del Decreto Distrital 170 de 2018 y los dñificados en el Decreto Distrital 388 de 2017 para Cementerios y Servicios funerarios y los Deportivos Recreativos tipo Clubes.

\* IO es el índice de ocupación

\* ICB es el índice básico de construcción

\* ICBA es el índice de construcción adicional a que los desarrolladores se pueden hacer por aportes para carga general

**Nota 3:** El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de gestión, que contiene el índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que electúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto acumulativo de cargas y beneficios establecido por el Decreto Distrital 352 de 2017.

**Nota 4:** Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán un índice de construcción de 1.4 sobre el Área del predio de cesión sobre el que se desarrolla el equipamiento. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1.05 hasta llegar a un máximo permitido de 3.6. El índice de ocupación máximo será de 0.5 para construcción con un solo uso y de 0.7 para construcciones con más de un uso.

8.22.4. Las manzanas castreadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escuela vecinal, en los términos del artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 y numeral 3.25 de artículo 6 de la presente resolución.

### 8.23. APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES

De conformidad con el artículo 185 del Decreto 688 de 2017 modificado por el artículo 17 de decreto 425 de 2017 adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 048 de 2018, como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Supuestos I y

441187





REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraturas urbanas AC 235 52 15, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 55 IN 9, AC 235 52 60, AC 235 52 60 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 29 (Actuación), de la Localidad de Saba en Pagala C. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

El del Capítulo III del Decreto 080 de 2017 y modificaciones a favor de Fideicomiso Lagos de Lora y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización u Reconstrucción ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considerará una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 de artículo 18° "Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Cargo General" del Decreto 085 de 2017 y modificaciones.

De conformidad con el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúan al Fideicomiso Lagos de Lora para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	Unidades Representativas de Aporte	Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios
Rango 1. Entre 0,20 y 0,19 inclusive	1	0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional
Rango 2. Entre 1,30 y 1,59 inclusive	1	1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional
Rango 3. A partir de 1,60	1	1,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional

En los casos que un proyecto tenga edificabilidad que cuente varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite de respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP o licencia ante el Curador Urbano los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 18° "Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Cargo General".



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con remediaciones urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1 AC 235 52 65 IN 2 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8 AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98 AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuals) de la Localidad de Suba en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**Nota 1.** En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP tendrá derecho el apurante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torna a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional contenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales en caso que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 "Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales" del presente decreto.

En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 159 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las obligaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" del Decreto 088 de 2017 deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

Es de mencionar que la Etapa 1 de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** acredita las siguientes URAS en función de lo citado en el numeral 6.20 del artículo 6 del presente acto administrativo, así como los artículos 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y modificaciones así:

NZ	Producto inmobiliario	Año	ÁREA CONSTRUIDA		ÍNDICES DE CONS.		ÁREA CONSTRUIDA BÁSICA	RANGO DE ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN SOBRE CUI SOBRE EL CUI-SE APLICAN LAS UNIDADES	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL			URAS	
			M2	M2	ICP	ICG			ÁREA CONSTRUIDA PARALELA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	Rango1 0.57 M2	Rango2 1.00 M2		Rango3 5.00 M2
M2 3	NO VIS COMERCIO	27 952 64	57 918 45	2.09	1.89	57 918 45	50 114 93	41 700 10	11 160 05	2 745 05	55 705 74		
M2 9	NO VIS COMERCIO	24 436 64	27 354 36	1.12	1.12	24 436 64	30 211 87	30 473 04	647 54	0 00	31 420 18		
M2 10	NO VIS COMERCIO	24 875 10	59 135 20	2.37	1.87	4 875 10	11 521 10	31 200 18	6 630 25	3 371 10	40 400 54		
TOTAL		77 264 38	144 408 01			87 229 19	92 847 90	103 573 32	22 437 84	6 116 15	149 400 74		

El cuadro de áreas citado anteriormente obedece a las Unidades Representativas de Aporte para la Asignación de aprovechamientos urbanísticos Anunciales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte -





REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 46, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 77 236 50 y AK 77 235 28 (Actuals), de la Localidad de Sibatá, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

‘Ciudad Lagos de Torco’ URAS por etapa y por manzana, resultante de las certificaciones y avalos aportadas, no obstante el titular podrá gestionar la modificación del mismo previo aporte de la documentación relacionada en los artículos 185 y 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

### 8.24. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los usuarios o copropietarios. Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio o servicios o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup> que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIF.
  - 1.1. Seis (6) m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
  - 1.2. Ocho con cincuenta (8.50) m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
2. Para proyectos no VIS ni VIF: quince (15) m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción del uso.
  - 2.1. Para proyectos con usos diferentes a vivienda, diez (10) m<sup>2</sup> por cada ciento veinte (120) m<sup>2</sup> de construcción en el uso.
3. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

**Nota 1.** Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y puentes exteriores, las zonas verdes, las plazuelas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

**Nota 2.** 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 las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

47/08

4



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con denominaciones catastrales AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actualios) de la Localidad de Suba en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**Nota 3.** Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2 se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2 también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

**B.25. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD,**

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas en el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 12° del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 417 de 2015, así:

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En las áreas útiles destinadas a vivienda de interés social y prioritario, el área mínima de las viviendas será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>. Esta condición no aplicará para viviendas de interés social y prioritario ubicadas en suelos diferentes a los destinados para cumplir la obligación del mencionado artículo 139, las cuales deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M<sup>2</sup>) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VUP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.
3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda, conexos a baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o postales o a través de patios.
4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio, si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para el cálculo de contar con el lado mínimo de patio al que se refiere el numeral 3, la altura total



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nocionalidades urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 236 2A (Actuales), de la Localidad de Suva, en Bogotá D.C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la EIAFA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

de la edificación se contará desde el nivel del piso de patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima de patio no incluye este nivel.

**8.26. NORMAS VOLUMÉTRICAS**

Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018, que establece:

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

**1. Reglas para el manejo de alturas:**

- 1.1 La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los plenos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma licencia de Urbanización, en el caso de predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el 0,0 del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido.

- 1.2 La altura libre entre pisos será como mínimo de 2.30 metros, también aplica para sótanos y sótanos.
- 1.3 Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre alfileres superiores de placas o cubiertas no puede sobrepasar 4.20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4.20 metros o fracción superior a 1.50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Aduelas), de la Unidad de Suces, en Bogotá D.C. se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda comercio servicios y dotacional se contabilizará como piso.

2. **Tipología edificatoria:** Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

2.1. **Tipología Continua:** Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empuje volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empuje contra el predio vecino, deberán cumplir los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir de nivel de empalme. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá prever aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.

2.2. **Tipología Aislada:** Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Edificaciones de 1 a 3	5.00	3.00
Edificaciones de 4 y 5	7.00	4.00
Edificaciones de 6 y 7	9.00	5.00
Edificaciones de 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios vecinos. Si por la aplicación de la tabla de como exige un aislamiento mayor se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para efectos del cálculo de la dimensión de aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre alinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir de nivel superior del sótano o semisótano.
- Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 660 de 2018 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

SE FIRMA

§



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 66, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 66 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 30, AC 235 52 36 IN 1, AC 235 52 38, AK 72 235 50 y AK 72 235 2R (Actuales), de la Localidad de El Bosque, en Bugará D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la E.T.A. 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

d) No se exigen anteardines

3. **Manejo de Voladizos:** Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de Área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
Sobre espacios públicos menores a 22 metros	0,8 mts	0,8 mts	0,6 mts
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1,50 mts	1,2 mts	0,80 mts
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2,2 mts	1,8 mts	1,0 mts

La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso no incrementará el índice de construcción.

**Nota 1.** Previo a la solicitud de las licencias de construcción, el propietario y/o urbanizador responsable deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

**Nota 2.** La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso no afectará el índice de construcción.

**8.26.1. SÓFANOS, SEMISÓFANOS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.**

Los solares y semisólares se permiten bajo las condiciones contenidas en el artículo 123 del Decreto Distrital 088 de 2017, así:

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
2. El sótano se permite desde el inicio del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del inicio del predio o predios hacia el interior.
3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actualiz.) de la Localidad de Soho en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus reglas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

- Las edificaciones que planteen usos diferentes a residencia, podrán plantear usos comerciales y de servicios siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor a 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.
- La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 505 de 2021 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Nota 1.** En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

**Nota 2.** Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamiento, accesos, cuartos de maquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en los numerales 3 y 4. Para los proyectos de V/P y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4.

**8.26.2. CERRAMIENTOS**

Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 de Decreto Distrital 068 de 2017 modificado y adicionado por el artículo 13 del Decreto Distrital 349 de 2018 que establece:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

- No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
- No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se permite el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o comercial en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 80% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá curvar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surten un proceso de subdivisión.

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos muros que cumplan con las normas de resistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel de terreno o 4,00 metros desde la placa superior de sótano.

5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el dueño del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales blancos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permitirán en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vía

6. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción de Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 del citado Decreto, se deberá plantear un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 80% de transparencia y sual sobre un zócalo de hasta 0,60 metros y cumplir con las disposiciones de los Decretos Distritales 126 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.

**Nota 1.** Con la licencia de construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán electuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

### 8.27. ESTACIONAMIENTOS

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, corresponden a las señalizaciones en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, para el Sector de Demanda A, así:

USO	VIVIENDA		
	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
Zona Residencial Nota	Multifamiliar (No VIS)	N/A	2 x vivienda
			1 x 3 viviendas

53166



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Anexales), de la Localidad de Sula en Bogotá D. C., se otorga licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se exhiben otras disposiciones.

ÁREA URBANA INTEGRAL	Multifamiliar (V/S)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	Multifamiliar (No V/S)	N/A	1 x vivienda	1 x 4 viviendas
	Multifamiliar (y S)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

DOTACIONALES				
	USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad Cívica y Defensa	Zonal	1 x 100 m <sup>2</sup>	1 x 250 m <sup>2</sup>
	Defensa y Justicia	Zonal	1 x 50 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>
	Servicios de la Administración Pública	Zonal	1 x 50 m <sup>2</sup>	1 x 100 m <sup>2</sup>

SERVICIOS				
	USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Urbana	1 x 30 m <sup>2</sup>	1 x 40 m <sup>2</sup>
	Servicios Financieros	Zonal	No aplica	No aplica
	Servicios a Empresas e Instituciones	Urbana	1 x 30 m <sup>2</sup>	1 x 40 m <sup>2</sup>
	Servicios de Logística	Urbana	1 x 30 m <sup>2</sup>	1 x 40 m <sup>2</sup>
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero	Urbana	No aplica	No aplica
	Servicios Turísticos	Urbana	1 x 50 m <sup>2</sup>	1 x 50 m <sup>2</sup>
	Servicios Alimentarios	Zonal	1 x 30 m <sup>2</sup>	1 x 40 m <sup>2</sup>
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	1 x 20 m <sup>2</sup>	1 x 40 m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Vecinal	No aplica	No aplica
	Servicios Automóviles y venta de combustibles	Urbana y Zonal	1 x 50 m <sup>2</sup>	1 x 20 m <sup>2</sup>

COMERCIO				
	USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
	COMERCIO METROPOLITANO	Metropolitana	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 25 m <sup>2</sup>
	COMERCIO URBANO	Urbana	1 x 200 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup>
	COMERCIO ZONAL	Zonal	1 x 250 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup>
	COMERCIO VECINAL	Vecinal A	1 x 250 m <sup>2</sup>	1 x 40 m <sup>2</sup>
	COMERCIO VECINAL	Vecinal B	No aplica	No aplica

El acceso vehicular a las áreas cívicas deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones, según el artículo 126 del Decreto Distrital 085 de 2017:

- En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardina de acceso y el de la esquina más próxima.

01 de Agosto de 2022





REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los núcleos con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 58, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Supe en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas subsidiarias y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 4.3 Para actividades de escala vecina en sectores urbanos existentes. No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecina, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
- 4.4 Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la mala y al arteria. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empuje de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección, se deberá lograr por una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

### 8.26. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, desarrollado en el ámbito de aplicación del Proyecto General Urbanístico **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** deberá destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del área útil:

Vivienda de Interés Social y Prioritario en el Proyecto Urbanístico

Área Útil Total (m <sup>2</sup> )	AREA UTIL - VIS	AREA UTIL - VIP
307.005,46	81.640,55	67.840,61

### 8.29. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO.

El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 del Decreto Distrital 058 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018, y de manera subsidiaria se podrá trasladar a otro proyecto de mismo urbanizador dentro del ámbito del POZ Norte "Ciudad Legos de Torca".

Los suelos destinados al cumplimiento de la obligación y su localización es la indicada en el Cuadro de Áreas y el Plano No. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General", así como en el plano adjuntado por esta Curaduría identificado como **CU4S544/4-04**.

**Nota 1.** Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y recreación, y las manzanas que únicamente desarrollen VIP mínimo un tres (3%) los cuales deberán ser ubicados en primer piso con frente y acceso sobre vía pública vehicular o peatonal.

56165

4



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1 AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8 AC 235 52 65 IN 9 AC 235 52 90 AC 235 52 90 IN 1 AC 235 52 98 AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**Nota 2.** En caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2018.

**Nota 3.** El señalamiento de las áreas sujetas a desarrollo de VIS y VIP podrá ser precisado en el Proyecto General Urbanístico, localizándose en otras manzanas dentro del mismo Plan Parcial o por virtud de su traslado a otro Plan Parcial que forme parte del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" siempre y cuando se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2, 1.5.3.3 de Decreto (Inca Reglamentario 1077 de 2015 y 143 del Decreto Distrito 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

**Nota 4.** En caso que se opte por el traslado de la obligación de suelo de VIS y/o VIP a otro Plan Parcial en el ámbito del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" las manzanas que se encuentren marcadas con dicha obligación en los Planos No. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 "Componentes Urbanos - Perfiles Viarios" no podrán exceder el índice de construcción adicional al básicamente definido en el presente instrumento para VIS y/o VIP.

### 8.30. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 008 de 2017 y sus modificaciones, el Decreto 653 de 2019 - Plan Parcial No. 26 "Hacienda el Bosque", establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes participantes a plan parcial.

### 8.31. CARGAS LOCALES.

Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y/o transferencia estará a cargo de los propietarios y/o urbanizadores, las cuales tendrán que ser garantizadas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexo.

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales y su localización son los indicados en el Cuadro de Áreas y en los Planos Nos 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 "Componentes Urbanos - Perfiles Viarios" del Decreto 653 de 2019.

Adicional a las cargas locales, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Guaymaral, señalado en el Plano No. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General" e cuya comunica las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria 1 y 2. Las especificaciones técnicas del puente peatonal

11001-4-22-1187

4



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1167 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con denominaciones urbanas AC 235 52 46, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales) de la Localidad de Sabá en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones

deberán ser las establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces.

**Nota 1.** Las cargas locales definitivas serán las resultantes de la localización precisa en los planos urbanísticos aprobados por virtud de las licencias de urbanización correspondientes.

**Nota 2.** Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación al Distrito Capital a través de las entidades competentes, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y complementarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

### 8.32. BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL.

Como consecuencia de cumplimiento de los cargos locales suñadas en el artículo 173 del Decreto Distrital 085 de 2016, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0,20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera:

Uso	Área Neta Urbanizable	I.C. Básico	Total área construida básica
	M2		M2
Vivienda Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotaciones	561.951,19	0,20	116.390,23

### 8.33. CARGAS GENERALES POR APOORTE DE SUELO.

Las suelos del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudadanos de Torca corresponden a:

CARGA GENERAL CANJEABLE POR URA	Plan Parcial		Etapa 1	
	m2	%	m2	%
<b>SUELO CARGAS GENERALES</b>	<b>140.018,59</b>		<b>1.048,16</b>	<b>0%</b>
Suelo Carga General - (Malla Vial Arterial e Intermedia)	85.548,25		0,00	0%
Reserva Avenida Boyacá	17.365,70		0,00	0%
Reserva Avenida Boyacá 1	10.654,27			
Reserva Avenida Boyacá 2	7.311,43			
Reserva Intersección Avenida Boyacá - Avenida Guaymaral	14.041,76		0,00	0%
Reserva Intersección Avenida Boyacá - Avenida Guaymaral 1	2.040,20			
Reserva Intersección Avenida Boyacá - Avenida Guaymaral 2	11.592,56			

56 de 65



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 99, AC 235 52 99 IN 1, AC 235 52 99 AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Saba en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la E.I.A/P.A. 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Reserva Avenida Guaymaral	63.540,79	0,00	0%
Reserva Avenida Guaymaral	41.577,01		
Reserva Avenida Guaymaral 2	2.737,51		
Reserva Avenida Guaymaral 3	8.542,94		
Reserva Avenida Guaymaral 4	122,43		
Suelo de Carga General (Red Matriz)	1.048,16	1.048,16	0%

**Nota 1.** El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral hace parte de las cargas generadas aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios de Ciudad Lagos de Torca y corresponde a 53.422,15 m<sup>2</sup> localizados en el ámbito del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE.

Este suelo no cuenta con equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 089 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018 por lo cual no podrá ser aportado a cambio de Unidades Representativas de Aporte - URA.

De acuerdo con el cuadro contenido en el artículo 155 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, a su vez modificado por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.

**Nota 2.** Mediante Resoluciones 1132 de 01 de Agosto de 2018, 1160 de 09 de Agosto de 2018 y 1657 del 15 de Noviembre de 2018, expedidas por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación se emitió AVAL a las Certificaciones de Unidades Representativas de Aporte para la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal de Norte Ciudad Lagos de Torca, señalando que (...) Las Unidades Representativas de Aportes - URAS sobre las cuales se emite el presente aval serán aplicadas en el Plan Parcial 'El Bosque' del Plan de Ordenamiento Zonal - Ciudad Lagos de Torca.

Para la aplicación de las Unidades Representativas de Aporte en la licencia de urbanización se deberá haber surtido el proceso de incorporación topográfica de los suelos aportados, ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECO, o la entidad que haga sus veces, de acuerdo con lo dispuesto en el tercer inciso del artículo 181 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 28 y 13 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente.

Si como consecuencia de la incorporación topográfica adelantada ante la JAECO se presenta una diferencia entre la cantidad de metros cuadrados aportados, se deberá realizar el ajuste pertinente en la certificación y la resolución que emita el respectivo aval sobre la cantidad de URAS columnadas.

11001-4-22-1187



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con numeraciones catastrales AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 235 52 65 IN 1 AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8 AC 235 52 65 IN 9 AC 235 52 99 AC 235 52 99 IN 1 AC 235 52 98 AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Acruales) de la Locación de Saba, en Distrito D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**8.34. BENEFICIOS ADICIONALES POR PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

Como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Logos de Forza para la ejecución de obras de carga general se generarán aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales a los que se tengan por aplicación del Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 185 del Decreto Distrital 068 de 2017 "Locación de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales", estar condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

**8.35. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN 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 garantizan la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013 Ley 361 de 1997, la Ley Nacional 1287 de 2000 los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005, Decreto 1801 de 2015 los NIC 4279 de 2005 4774 de 2006 5610 de 2008, 4143 de 2008 y aquellas normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

**8.35.1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:**

El espacio público adoptado con la presente Resolución se sujetará en lo pertinente, 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).

**8.35.2. 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 o lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartilla de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que dificulten contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes.



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicada en sus predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 95, AC 235 52 95, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 238 50 y AK 72 235 28 (Actualiz.) de la Localidad de Suba en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones:

- Deber 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 5 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. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la entidad competente.
- Así mismo se deberá tener en cuenta que los andenes y sobreandenes de andén deben ser diseñados, dotados, construidos y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Grafico No. 2º del Decreto 62º de 2016.

**8.35. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS**

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

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 150 de 2004, y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Plan Zonal de Norte – POZ Norte Decreto 058 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019 y 820 de 2019.
- Decreto 853 de 2019, por el cual se adopta el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.
- Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478 numeral 10, del Decreto 190 de 2004, artículo 2.2.9.14.7 de Decreto 107 de 2015 o la norma que lo modifique adicional o complementen.

**CAPÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.****ARTÍCULO 9º. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR.**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de Urbanización, los cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y son: fundamentalmente los siguientes:

01 de 01



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicado en los predios con remiñicaturas urbanas AC 235 52 45 AC 235 52 65 AC 236 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3 AC 235 52 65 IN 4 AC 235 52 65 IN 5 AC 235 52 65 IN 6 AC 235 52 65 IN 7 AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Antofaltes), de la Localidad de Saba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y POT, el Decreto Distrital 545 de 2016, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADPEP – o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza de área a ceder.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal pública en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente, las normas para el Parque Zonal n° 1 y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salud y seguridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Los redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del Plan Parcial, se precisa que para la entrada en operación del proyecto (en cualquiera de sus etapas) es requisito que las obras de infraestructura vial previstas en la respectiva etapa se encuentren construidas, recibidas a satisfacción por la entidad competente y en operación.
- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, en el Acta de Concertación del 04 de julio de 2019, que forman parte integral del Decreto 653 de 2019.
- En el evento de requerirse, el desarrollador deberá adelantar el trámite de aprobación del Plan de Implantación en el marco de lo establecido en Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y sus decretos reglamentarios.
- Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el desarrollador del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estado de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano.
- Dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado de Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
- De acuerdo con el artículo 170 del Decreto Distrital 368 de 2017 y sus modificaciones la licencia de urbanización deberá señalar la obligación de acuarilar el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres meses siguientes a su expedición y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.
- Si como resultado de los estudios conceptuales contratados por el Fideicomiso Lagos de Torca, entre otros el Estudio de Reconfiguración Hidrológica del Humedal Torca y Canal Guaymaral, se requiera de

02 de 02

4



REFERENCIA 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1167 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicada en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 46, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas técnicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

una Estación Elevadora de Aguas Lluvias – EBALL, su construcción será asumida por el desarrollador responsable y/o por el Fideicomiso, de acuerdo a lo que definen dichos estudios, sin que ello altere el sistema de reparto equital de cargas y beneficios adoptado mediante el Decreto 653 de 2013.

- Dar cumplimiento a lo definido en la Resolución 90708 de 2013 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE
- Dar cumplimiento a lo definido en las Resoluciones 5405 del 2016 y 5993 del 2020 por la cual se expide el reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones, RI<sup>TEL</sup>.

**ARTÍCULO 10°. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el Titular de la Licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obedece a las, como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante la inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fija la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el Titular de la Licencia a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá a recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que lo den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el cese de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se hará traslado a la entidad competente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1681 de 2016 o la norma que a adición, modificación o sustituya.

63165

/



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 95, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 230 50 y AK 72 235 28 (Acruales) de la localidad de Sabá en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesion por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se accionen las investigaciones pertinentes.

**Parágrafo 1º.** En el acto que otorgue la licencia se deberá manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

**Parágrafo 2º.** En las urbanizaciones por etapas la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo de urbanizador.

**ARTÍCULO 11º. LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.**

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedades horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pudiesen ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el inciso anterior, a fin de que sean construidas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTÍCULO 12º. CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
- 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.
- 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 esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. 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 sufrida anteriormente.

**ARTÍCULO 13. CONDICIÓN RESOLUTORIA**

En caso de incumplimiento de lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto Distrital 085 de 2017 modificada por el artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019 dentro de los tres (3) meses siguientes a lo



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

**RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022**

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** ubicada en los predios con numeraciones urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 2, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 55 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 38, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Supe, en Bogotá C. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Expedición del presente acto, operará la condición resolutoria.

**CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.****ARTÍCULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

En aplicación del artículo 56 del Decreto 653 de 2010 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 26 "Hacienda el Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Tercer" y se dictan otras disposiciones", y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 582 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 750 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial "El Bosque". Si se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación de régimen o zonificación de usos de suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Así mismo teniendo en cuenta el parágrafo 2 del artículo 16 Decreto Distrital 803 de 2018 y el parágrafo de artículo 217 del Decreto Distrital 088 de 2017, el proceso de determinación e liquidación del efecto plusvalía que adelantará la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe considerar la existencia de índices de construcción básicos, por lo cual no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la donación voluntaria de cargas generales.

No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como en era que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

**CAPÍTULO VI. DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.****ARTÍCULO 15. DOCUMENTACIÓN**

Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, radicados bajo la referencia 11001-4-21-2004 del 29 de noviembre de 2021.
2. Los Planos de la Licencia de Urbanización aprobados bajo los números No **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05, CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07** y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-2004.

Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de Urbanización que se conforman mediante la presente Resolución.

06/05

f



REFERENCIA: 11001-4-21-2004

## RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 56 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORIA

#### ARTÍCULO 16º. EJECUTORIA

La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1763 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C. y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el fin de los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

#### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Bogotá, D.C., hoy

ARQ. ARQ. FIRDY LAMPREA AVELLANEDA  
Curador Urbano No. 4 (P) de Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria: 21 NOV 2022

Avenida: Ma. Teresa Lagos Cuervo

Abogada: Alejandra Landeta



Bogotá D.C., noviembre 2023

Señores:

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.**

**Dirección Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda**

**Secretaría Distrital de Hábitat**

Av. Caracas No. 53-80

Ciudad

**REF. : PROYECTO CANELO – HACIENDA EL BOSQUE**

Respetados Señores:

Mediante la presente nos permitimos certificar que la obra del proyecto en referencia se realizará en parte con recursos propios correspondientes a un monto de \$ 38.846.283 que de conformidad con el presupuesto presentado ante esta entidad he indicado en el rubro N° V Financiación, 14. Recursos Propios, del formato PM05-FO121-V9, es para seiscientos catorce (614) unidades de vivienda.

Cordialmente,

**MARGARITA LLORENTE CARREÑO**

C.C. 52.250.220 de Bogotá

Representante Legal Amarilo S.A.S.

Calle 90 No 11A- 27

Tel 5 80 33 00 – Fax: 6184456

E-mail: [juanc.moreno@amarilo.com](mailto:juanc.moreno@amarilo.com)

[www.amarilo.com.co](http://www.amarilo.com.co)

Bogotá, D.C. - Colombia



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CANELO - HACIENDA EL BOSQUE  
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 614  
DIRECCIÓN: MZ 14 Hacienda El Bosque  
CONSTRUCTORA: AMARILO S.A.S  
FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes (Edf. 1y 3 pisos)  
Placa pilote (Torres de 6 pisos)  
Pilotes (Torres 11 y 12 pisos)

#### 2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes (Edf. 1y 3 pisos)  
Placa pilote (Torres de 6 pisos)  
Pilotes (Torres 11 y 12 pisos)

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Industrializado

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo estructural perforación vertical medio fachada – R.E

##### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

ladrillo estructural perforación vertical – R.E

##### 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 con acabado en graniplast

#### 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:

Muros en ladrillo a la vista y muros con acabado en graniplast color gris y/o similar

---

---

## 2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En ceramica y/o similar

---

---

## 2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta liviana inclinada

---

---

## 2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Piso: Escaleras abiertas en ceramica color gris y/o similar y escaleras protegidas placa en concreto afinado sin acabado

Baranda: Metálica, pintada color negro mate.

Muros: En concreto a la vista sin acabado y/o mamposteria a la vista

---

---

## 2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Metálico color negro mate y/o similar.

---

---

## 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Placa y muros en concreto a la vista sin acabado con escotilla de inspeccion

---

---

## 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

Torres de 11 y 12 pisos

---

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

---

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

---

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

Metálico

---

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

---

3.6. GIMNASIO

SI  NO

---

3.7. SAUNA

SI  NO

---

3.8. TURCOS

SI  NO

---

3.9. PISCINA

SI  NO

---

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

En adoquín con cintas en concreto

---

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

En adoquín con cintas en concreto

---

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

Servicios 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:

Metálica color blanco con montante en vidrio

**4.2. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

**4.2.1. ZONAS SOCIALES** Placa en concreto afinado sin acabado**4.2.2. HALL'S** Placa en concreto afinado sin acabado**4.2.3. HABITACIONES** Placa en concreto afinado sin acabado**4.2.4. COCINAS** Placa en concreto afinado sin acabado**4.2.5. PATIOS** Tableta de gres ceramica y/o similar**4.3. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

**4.3.1. ZONAS SOCIALES** Concreto a la vista sin acabado y/o mamposteria en bloque a la vista**4.3.2. HABITACIONES** Concreto a la vista sin acabado y/o mamposteria en bloque a la vista**4.3.3. COCINAS** Concreto a la vista sin acabado y/o mamposteria en bloque a la vista**4.3.4. PATIOS** Concreto a la vista acabado en graniplat y/o similar**4.4. COCINAS**

Características:

**4.4.1. HORNO**  SI  NO**4.4.2. ESTUFA**  SI  NO Estufa de 4 hornillas incorporada en mesón acero inoxidable**4.4.3. MUEBLE**  SI  NO**4.4.4. MESÓN**  SI  NO Meson en acero inoxidable con lavapaltos y estufa 4 puestos**4.4.5. CALENTADOR**  SI  NO**4.4.6. LAVADERO**  SI  NO Prefabricado en granito pulido**4.5. BAÑOS**

Características:

**4.5.1. MUEBLE**  SI  NO**4.5.2. ENCHAPE PISO**  SI  NO Enchape cerámico color beige y/o similar**4.5.3. ENCHAPE PARED**  SI  NO Cerámica color blanco y/o similar solo en muros de ducha**4.5.4. DIVISIÓN BAÑO**  SI  NO**4.5.5. ESPEJO**  SI  NO Espejo sobre lavamanos

**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

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO  
VIS - CREDITO**

**1. TÉRMINOS DEL CONTRATO.**

**1.1. PARTES INTERVINIENTES. LA PROMITENTE VENDEDORA:** :  
[\_\_\_\_\_], mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número [\_\_\_\_\_], quien actúa en su condición de apoderado(a) especial de **AMARILO S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. 800.185.295-1, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. y constituida por medio de la escritura pública número treinta y uno (31) otorgada el doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá, la cual mediante escritura pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que celebró el con **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.-NIT. 900.520.484-7** y otros, contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria suscrito el veinte (20) de diciembre de 2022, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO** (en adelante “**FAI CANELO**”), en condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** del **PROYECTO** denominado **CANELO**.

**1.2. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

Apellidos	Nombres			Cédula	De	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Escritura	Notaría	Fecha	Profesión	Dirección Residencia	
Teléfono	Empresa		Cargo	Dirección Oficina	Teléfono	
Porcentaje						
Correo electrónico: <i>(obligatoria facturación electrónica)</i>						

Apellidos	Nombres			Cédula	De	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente	Escritura	Notaría	Fecha	Profesión	Dirección Residencia	

<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No				
Teléfono	Empresa	Cargo	Dirección Oficina	Teléfono
Porcentaje				
Correo electrónico: <i>(obligatoria facturación electrónica)</i>				

**1.3. OBJETO DEL CONTRATO:** El (Los) inmueble(s) que se enuncia(n) a continuación, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** cuyos linderos individuales y su descripción y acabados constan en los anexos 1 y 2 del presente contrato de promesa de compraventa (en adelante el “Contrato”).

CLASE	TORRE	UNIDAD	DIRECCIÓN	VALOR

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato es una vivienda de interés social (VIS), por lo tanto, se rige por lo dispuesto en las normas que regulan la materia. El(los) inmueble(s) se entregará en obra gris, salvo los acabados descritos en el anexo dos (2) que hace parte integral de la presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** No obstante, la mención de cabida y linderos especiales que constan como anexo 1 a este Contrato, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.

**1.4. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Es la suma de dinero equivalente a **CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (150 SMLMV)** a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, con la cual se da cumplimiento al presente Contrato.

**PARÁGRAFO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, como el precio de venta del inmueble está expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes, el valor a pagar será el que corresponderá en pesos colombianos, a **CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (150 SMLMV)** a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que formalizará el presente Contrato.

<b>VALOR TOTAL</b>	\$
--------------------	----

**FORMA DE PAGO:**

<b>1.4.1. VALOR CUOTA INICIAL</b>	\$
-----------------------------------	----

La suma enunciada en el numeral 1.4.1. anterior, se pagará así:

- a) La suma de \$ \_\_\_\_\_ recibida a la fecha.  
b) La suma de \$ \_\_\_\_\_, que se pagará en la siguiente forma:

#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$	#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$	#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$
1			5			9		
2			6			10		
3			7			11		
4			8			12		

- c) El valor del ahorro programado correspondiente a la suma de \$[ \_\_\_\_\_ ] que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** tiene(n) depositado en [ \_\_\_\_\_ ] Cta. No. [ \_\_\_\_\_ ], se consignará como pago al valor de la cuota inicial, inmediatamente sea aprobado el subsidio para lo cual desde ya autoriza(n) dicho desembolso, mediante carta que se firma y acompaña al presente Contrato.
- d) El valor del Subsidio Familiar equivalente a \$[ \_\_\_\_\_ ] que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagarán(n) con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que tramitarán ante la Caja de Compensación Familiar [ \_\_\_\_\_ ], que en adelante se denominará **LA CAJA**, se consignará al patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO** con el número de cuenta [ \_\_\_\_\_ ]. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) realizar la suscripción del formulario de postulación y su presentación para calificación y aprobación ante la entidad otorgante del subsidio, el día: [ \_\_\_\_\_ ].
- e) La suma de \$ [ \_\_\_\_\_ ] que corresponde al auxilio de cesantías a que tiene(n) derecho como trabajador(es) que es(son) de: [ \_\_\_\_\_ ], que tiene consignados en [ \_\_\_\_\_ ] y que se le pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el día [ \_\_\_\_\_ ], mediante consignación al patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, con el número de cuenta [ \_\_\_\_\_ ]. En caso de no ser abonada directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, esta suma de dinero deberá ser consignada inmediatamente a la cuenta de ahorro programado que tiene(n) **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, una vez aprobado el subsidio de que trata el literal d) anterior.

<b>1.4.2. VALOR FINANCIACIÓN</b>	\$
----------------------------------	----

La suma enunciada en el numeral 1.4.2. anterior, se pagará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a presentar ante el banco [\_\_\_\_\_], los documentos necesarios para tramitar el crédito a más tardar el día: [\_\_\_\_\_].

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a tramitar y gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante [\_\_\_\_\_], reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija, los cuales declara(n) conocer.

**1.4.3.** El valor total relacionado en el numeral 1.4. constituye una proyección aproximada que se expresa a título estadístico y como mera estimación para efectos de determinar el pago de las cuotas anticipadas del precio real y final de venta del inmueble, el cual será el equivalente a **CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (150 SMLMV)** al momento de la escrituración, lo que es conocido y expresamente aceptado por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. En consecuencia, el valor total aquí relacionado es un valor de referencia que deberá ser ajustado a la liquidación final del inmueble una vez se conozca el valor del salario mínimo legal mensual vigente al momento de la escrituración. Los valores cancelados conforme al contenido del numeral 1.4. serán considerados abonos al valor final del inmueble que se determinará cuando se realice la liquidación final una vez se conozca el valor del salario mínimo legal mensual vigente al momento de la escrituración.

**1.5. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA:**

Día:	Mes:	Año:
------	------	------

En la **NOTARÍA** [\_\_\_\_\_] ( ) **DEL CÍRCULO DE** [\_\_\_\_\_].

**PARÁGRAFO.** La fecha de otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, evento en el cual, las partes se comprometen a firmar un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del presente Contrato.

**1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:**

**LA PROMITENTE VENDEDORA:** Calle 90 No. 11<sup>a</sup> - 27 Bogotá. Tel: 580 3300.

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

Dirección: [\_\_\_\_\_].

Teléfono: [\_\_\_\_\_].

## **2. DESARROLLO DEL CONTRATO:**

Entre los suscritos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** identificados en los numerales 1.1. y 1.2 anteriores, se ha celebrado el presente Contrato contenido en las siguientes:

### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., NIT. 900.520.484-7**, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en condición de vocera y administradora del **FAI CANELO**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** el derecho de dominio y la posesión que tendrá y ejercerá sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral 1.3. del presente Contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** ubicado en la Calle 235 # 52-90/65 MZ 14-VIP/VIS URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE (Nomenclatura Provisional) de la ciudad de Bogotá D.C, Cundinamarca el cual se está construyendo sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y cédula catastral en mayor extensión 009136180200000000 y **009136430300000000**, que se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica:

***MZ - 14 VIVIENDA VIS/VIP:** Ubicado en la URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE - ETAPA 1, Localidad Suba - Bogotá, Cundinamarca. **ÁREA:** doce mil setecientos sesenta y ocho metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (12.768,24 m<sup>2</sup>). Se determina por los siguientes linderos:*

*Partiendo del mojón L204 al mojón L289, en dimensión de ciento catorce metros con cero centímetros (114.00 m.), lindando con Parque Lineal El Bosque (T1). Del mojón L289 al mojón L290, en dimensión de ciento tres metros con cuarenta centímetros (103.40 m.), lindando con Alameda 10. Del mojón L290 al mojón L203, en dimensión de ciento quince metros con diez centímetros (115.10 m.), lindando con Vía 6-Tipo V6 OP 1. Del mojón L203 al mojón L204 y cierra, en dimensión de ciento veinte metros con veinte centímetros (120,20 m), lindando con Alameda 9. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.*

**PARÁGRAFO.** No obstante, la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en

esta cláusula y de los linderos particulares que constan como Anexo 1 a este Contrato, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.

**SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa el día señalado en el numeral 1.5 del presente Contrato, a las tres de la tarde (3:00 pm) en la Notaría [ ] ( ) de [ ].

**PARÁGRAFO PRIMERO: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, estará obligada a firmar la escritura de compraventa, siempre y cuando **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haya(n) cumplido con todos los requisitos para ello, en particular, más no exclusivamente, haber obtenido la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado, el cual deberá estar vigente hasta el momento del desembolso por parte del banco conforme se establece en el presente Contrato, así como haber efectuado la expedición de las garantías exigidas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para garantizar el pago del precio total de venta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del banco, como firma de pagaré, constitución de seguros, etc., trámites que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. En caso contrario, el presente Contrato se entenderá incumplida por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse para efectos de probar el pago del impuesto predial, por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, señalada en el numeral 1.6. anterior. Será responsabilidad de éste(a) (os) (as) comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

**PARÁGRAFO TERCERO.** 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 CUARTO.** La obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, otorgue la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, se entiende vinculante para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, como puede ser la demora en la instalación de redes y conexión de los servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y gas, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según

corresponda, sin que por estos eventos exista culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la ejecución de las obras y/o trabajos se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de terceros, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de un tercero fuere de tal magnitud que obligara a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** se prorrogará por períodos sucesivos de treinta (30) días calendario que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, señalada en el numeral 1.6. del presente Contrato.

**TERCERA: ENTREGA MATERIAL.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material de(l) (los) inmueble(s) prometido(s) en venta dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que formalizará el presente Contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la cláusula anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La entrega de (los) inmueble(s) como unidades privadas(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, declaración que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo caso de fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de (l)(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta le señale.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, detalles éstos que no serán causa para no recibir el(los) inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** ha(n) recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las partes podrán de común acuerdo, adelantar o postergar la fecha de entrega real y material de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, dejando constancia escrita mediante otrosí al presente Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **AMARILO S.A.S.**, en los términos de ley, quien para efectos del presente

Contrato es aceptado por las partes como **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. Los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, dada su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del patrimonio autónomo **FAI CANELO** serán los obligados a salir en forma irrevocable al saneamiento por los vicios de evicción y los redhibitorios del lote de terreno en el que se construirá el proyecto

**PÁRAGRAFO SEXTO.** De igual manera, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que al momento de la entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato, las obras de zonas comunes, parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, podrán estar en proceso de acabados y/o construcción, lo cual no será causal o justificación para no recibir el inmueble, esto de conformidad con lo establecido el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio y forma de pago del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los indicados en el numeral 1.4. del presente Contrato, obligándose **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a pagar puntualmente este valor a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, en las oficinas de esta última.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a suscribir el formulario de postulación y presentarlo para su aprobación y calificación conforme a los criterios de la Ley 3ª. de 1991 y demás decretos reglamentarios y leyes aplicables, ante la entidad otorgante del subsidio en la fecha señalada en el literal c) del numeral 1.4 de los términos del presente Contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en su condición de beneficiario(s) y/o postulante(s) del subsidio, declara(n) que acepta(n) las declaraciones que se expresan en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA** de este Contrato, así como también, que se sujeta(n) en todo a los requisitos, formalidades y condiciones que exija **LA CAJA**, autorizando desde ahora el giro del subsidio y del ahorro programado a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que éste se efectúe una vez **LA CAJA** deposite el valor correspondiente al subsidio en su cuenta de ahorro programado, y en todo caso a más tardar el día de la firma de la escritura mediante la cual se perfeccione este Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Desde la fecha de entrega de(l)(los) inmueble(s), o de la fecha en la cual se entienda(n) entregado(s) tal(es) inmueble(s), según lo convenido en este Contrato, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto del crédito que el banco le(s) otorgará, aquel(los) reconocerá(n) a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, intereses mensuales a la tasa del DTF + [ ] puntos o el interés remuneratorio máximo legalmente permitido si la tasa anteriormente mencionada supera ésta última, los cuales se pagarán anticipadamente el día de la suscripción de la escritura pública de compraventa por la cual se perfeccione el presente Contrato; en caso de mora, reconocerá(n) intereses de mora sobre dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la Ley 510 de 1999.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa con la cual se formalizará el presente Contrato, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a otorgar en favor **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, título valor con el cual garantizará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el pago del crédito que el primero tramitó y obtuvo de la respectiva entidad financiera y/o **LA CAJA**. Una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba de la entidad financiera y/o **LA CAJA** el valor del crédito y/o subsidio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** el pagaré y el respectivo contrato de vinculación.

**PARÁGRAFO CUARTO.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre el banco para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** incurre(n) en mora en el pago de uno cualquiera de los instalamentos que conforman el precio de venta, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, además del derecho que le asiste para cobrar los respectivos intereses que genere la mora, podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato por incumplimiento de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, quedando, en consecuencia, con plena libertad para retener los dineros pactados a título de arras, y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, lo cual deberá tener lugar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le envíe a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomó la determinación de resolver el presente Contrato. 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, 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 de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO SEXTO.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que no le solicitará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** modificar la forma de pago, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** En el evento de coincidir alguno(s) de los pagos con la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el pago respectivo debe hacerse con cheque de gerencia girado a favor de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del **FAI CANELO**.

**QUINTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La enajenación del(los)

inmueble(s) objeto de este Contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** si así lo solicita.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) de antemano toda reforma, adición, aclaración o modificación que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga al reglamento de propiedad horizontal hasta la firma de la escritura pública de la compraventa prometida, las cuales se obligan a comunicar a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, rigiéndose en todo caso por lo preceptuado por la Ley 675 de 2001, salvo las autorizaciones que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se hubiere reservado en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DESARROLLO DE OBRAS FUTURAS: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras de construcción de los inmuebles, zonas comunes o de cesión que integran en **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** enajene la última unidad privada vendible que se construya en el predio.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** en especial, en cuanto guarda relación con el pago de las expensas necesarias para administrar mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. En caso de incumplimiento, el valor de las expensas necesarias será exigible ejecutivamente de acuerdo con la ley.

**SEXTA: CONCESIÓN DE CRÉDITO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a adelantar y tramitar ante [\_\_\_\_\_], en adelante **EL BANCO**, su solicitud de crédito, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éste exija, y que declara(n) conocer, a más tardar en la fecha indicada en el numeral 1.4.2. del presente Contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) especialmente que conoce(n) el monto de los ingresos mínimos requeridos para aprobar el crédito y la forma de acreditarlos, declarando cumplirlos fielmente. Si después de radicado el crédito **EL BANCO** exigiese otros documentos, deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije **EL BANCO** o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Igualmente, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija **EL BANCO** necesarios para el otorgamiento del crédito, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL (LA, LOS, LAS)**

**PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no diese(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente Contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la cual podrá resolver el Contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este Contrato en cláusula posterior, y prometer en venta el(los) inmueble(s) a terceros con plena libertad. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar intereses de mora a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se desembolse el crédito.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** o un representante suyo, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en el trámite de los documentos con destino a **EL BANCO**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que reunidos por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todos los requisitos exigidos por **EL BANCO**, éste negase el préstamo solicitado por causas ajenas a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, este Contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, restituir los dineros recibidos a cuenta del negocio, sin deducción alguna y sin causación de intereses. Si se debiese el rechazo del crédito a causas imputables a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** como por ejemplo tener sanción bancaria o no cumplir con los ingresos mínimos requeridos, o no poder probar tales ingresos mínimos, entre otros, el Contrato también se resolverá de pleno derecho, pero en tal evento **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, restituirá los dineros recibidos en el mismo plazo señalado, previa deducción de las sumas entregadas como arras.

**SEPTIMA: TRADICIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, es la propietaria de los inmuebles que conformarán el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil que efectuó **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, mediante escritura pública número [ ] ( ) del [ ] de [ ] de [ ] ( ) de la Notaría [ ] de [ ] .

**PARÁGRAFO PRIMERO. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, comparecerá en la escritura de compraventa que formalizará el presente Contrato como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, con NIT. **900.531.292-7**. Ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** , ni el **FIDEICOMISO FAI CANELO**,

ostentan la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y por lo tanto no son responsable por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA, AMARILO S.A.S.** que de acuerdo con lo previsto en el Contrato de fiducia mercantil originario del patrimonio autónomo **FAI CANELO** tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR**. Los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, dada su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del patrimonio autónomo **FAI CANELO** serán los obligados a salir en forma irrevocable al saneamiento por los vicios de evicción y los redhibitorios del lote de terreno en el que se construirá el proyecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. AMARILO S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** ostenta la calidad de “enajenador de vivienda”, en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto asumirá(n) todas las obligaciones establecidas en dichas normas.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declaran conocer y aceptar que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, podrá constituir a favor de [REDACTED], servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, servidumbre que de constituirse se registrará en el folio en mayor extensión del Conjunto y/o en el folio de cada una de las unidades inmobiliarias que lo conforman, en virtud de la cual [REDACTED], o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a [REDACTED]. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil.

**OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES. LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este Contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó, y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituirá **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de venta a que hace referencia este Contrato. Los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, dada su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del patrimonio autónomo **FAI CANELO** serán los obligados a salir en forma irrevocable al saneamiento por

los vicios de evicción y los redhibitorios del lote de terreno en el que se construirá el proyecto

**NOVENA.** Las partes acuerdan como arras de retracto del presente Contrato la suma equivalente al por diez por ciento] (10%) del valor del presente Contrato, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** de conformidad con lo establecido en los términos de este Contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de este Contrato hasta la fecha de firma de la escritura pública que perfeccionará este Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que sea **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** quien(es) se retracte(n) del negocio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituirle(s) la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al recibo por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la notificación del desistimiento por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la facultad de retracto la ejerciere **LA PROMITENTE VENDEDORA** a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, deberá restituirá las arras dobladas a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que notifique a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en la dirección de notificación estipulada en el numeral 1.6. del presente Contrato., su interés de no continuar con el negocio.

**DECIMA. IMPUESTOS.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a paz y a salvo el(los) inmueble(s) por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga a reintegrar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la citada escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** pague(n) las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente Contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral ante la

entidad correspondiente.

En consecuencia, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente Contrato y, por lo tanto, liberan a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos, y dotado con las acometidas domiciliarias descritas en el Anexo Informativo entregado a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** con el formato de Solicitud de Compra del(los) inmueble(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Salvo casos de culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA** 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, gas y energía.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El valor de la conexión de energía eléctrica y gas, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, 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 la empresa prestadora de los mencionados servicios públicos.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El valor de la conexión de teléfono, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**UNDECIMA.** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este Contrato serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA PROMITENTE VENDEDORA** de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley.

**DUODÉCIMA.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación del proyecto, calidades, condiciones y extensión superficiaria, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de(l)(los) inmueble(s) objeto de este Contrato y del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Así mismo, declara(n) que conoce(n) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto y acepta(n) de igual manera el régimen de propiedad horizontal al que estará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de esta Contrato y acepta(n) el estrato socioeconómico del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. No obstante, las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa,

las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.

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

**PARÁGRAFO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN.** Los gastos que se originen por la celebración del Contrato prometido serán asumidos así:

13.1. Gastos asumidos por la **PROMITENTE VENDEDORA:**

- a. El cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, registro e impuesto de registro que genere el acto de compraventa.
- b. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de registro e impuesto de registro que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

13.2. Gastos asumidos por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

- a. El cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, registro e impuesto de registro que genere el acto de compraventa.
- b. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de registro e impuesto de registro que se generen por la constitución de hipoteca a favor del **BANCO** otorgante del crédito y la expedición de copias con destino a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, a el **BANCO**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** solicite(n), incluyendo las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, y cualquier otro costo derivado del acto de constitución de hipoteca.
- c. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de registro e impuesto de registro, si llegaren a generarse, por la constitución de afectación a vivienda familiar y su posterior cancelación.

**PARÁGRAFO.** La **PROMITENTE VENDEDORA** se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente Contrato hasta tanto no reciba de **EL (LA,**

**LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro e (iii) impuesto de registro.

**DÉCIMA CUARTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

**DÉCIMA QUINTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autorizan a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, desde ahora y sin más formalidades, para que ceda la presente Contrato a favor del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**.

**DÉCIMA SEXTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo del **PROYECTO PICAFLOR** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo y a la Sala de Ventas, durante toda la gestión de ventas del proyecto.

**PARÁGRAFO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) que su inmueble sea entregado en obra gris con especificaciones si no iguales, sí similares a las del apartamento modelo, conservando la calidad de materiales y construcción. Es claro que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y que no hacen parte del inmueble objeto del Contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA. Si EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no diere(n) cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae(n) de acuerdo con el presente Contrato, se causará a favor de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, una suma igual a la entregada como arras y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial, y podrá libremente disponer de(l)(los) inmueble(s), restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma pactada como arras. Correlativamente, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, restituirá doblada la suma entregada como arras si incumpliere las obligaciones contenidas en este documento, y como en el caso anterior, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio y sin causación de intereses.

**PARÁGRAFO.** En caso de resolverse este Contrato por incumplimiento de cualquiera de las partes o por cualquier otra causa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituir a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** las sumas recibidas a cuenta del negocio, efectuando las deducciones a que haya lugar, previa solicitud escrita de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con constancia de recibo.

**DÉCIMA OCTAVA.** El apartamento objeto del presente Contrato será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Los parqueaderos comunales para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL (LA, LOS, LAS)**

**PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título.

**DÉCIMA NOVENA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** Teniendo en cuenta que el inmueble prometido en venta por **LA PROMITENTE VENDEDORA** es una solución de vivienda de interés social (VIS), se deja constancia que su elegibilidad estará dada por la licencia de construcción No. [\_\_\_\_] de [\_\_\_\_], aprobada mediante Resolución No. [\_\_\_\_] del [\_\_\_\_] (\_\_\_\_) de [\_\_\_\_] de [\_\_\_\_] (\_\_\_\_), ejecutoriada el [\_\_\_\_] (\_\_\_\_) de [\_\_\_\_] de [\_\_\_\_] (\_\_\_\_), en la modalidad de obra nueva, expedida por la [\_\_\_\_]. El permiso de enajenación de inmuebles de que trata el artículo 71 de la ley 962 de 2005, se radicó bajo el número [\_\_\_\_] del [\_\_\_\_] (\_\_\_\_) de [\_\_\_\_] de dos mil [\_\_\_\_] (\_\_\_\_) en la [\_\_\_\_].

**VIGÉSIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) que teniendo en cuenta que el inmueble objeto de la presente negociación será pagado con los recursos provenientes del Subsidio de Vivienda Familiar que la ha sido adjudicado, o se postulará para tal efecto, tal como se indica en el presente Contrato, autoriza(n), acepta(n) y se obliga(n) desde ahora a dar cumplimiento a las siguientes manifestaciones:

1. La escritura pública que dé cumplimiento al presente Contrato será otorgada a nombre de todas y cada una de las personas mayores de edad que conforman el hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda, señaladas en el acto de postulación.
2. Constituir patrimonio de familia inembargable en favor de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir, y demás términos, forma y condiciones señaladas en el artículo sesenta (60) de la Ley Novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), los artículos segundo (2º) y cuarto (4º) de la Ley Noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936) y el decreto dos mil ochocientos diecisiete (2817) de dos mil seis (2006).
3. Indicar en el instrumento público que sea otorgado, mediante el cual se perfeccione el presente Contrato, el nombre e identificación de los miembros mayores de edad, beneficiarios del subsidio, el valor de la vivienda y del subsidio otorgado y su fecha de asignación.
4. En caso de comprobarse, en cualquier momento, que existió falsedad o imprecisión en la información suministrada a **LA CAJA**, para reunir los requisitos para la aprobación del Subsidio deberá el Beneficiario, restituir la suma entregada, quedando, además, inhabilitado por el término de diez (10) años para tener derecho, nuevamente, a solicitar el subsidio.
5. Autorizar a la **PROMITENTE VENDEDORA**, con la firma de la escritura pública que sea otorgada, para que **LA CAJA** le entregue el valor del subsidio asignado, y en el caso de cualquier ajuste a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** sea aplicado al pago del precio, interés y/o derechos correspondientes a la negociación.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** El presente Contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** (si está conformada por una o varias personas naturales) este Contrato se resolverá de pleno derecho.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desglose catastral de cada una de las unidades que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** una vez se legalice la última escritura de venta del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**.

**VIGÉSIMA TERCERA. GARANTÍAS. LA PROMITENTE VENDEDORA,** esto es **AMARILO S.A.S.**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, se basará en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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 **LA PROMITENTE VENDEDORA** responda por ellos.
2. **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 del inmueble y, b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.
3. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l) (los) inmueble(s) por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA**

indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s) y la relación de los daños.

**PARÁGRAFO TERCERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** 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.** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de Contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO QUINTO.** 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 propietario 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.

**VIGÉSIMA CUARTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer el alcance de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil a que se refiere el presente Contrato, suscrito el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022) el cual se encuentra a disposición de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**VIGÉSIMA QUINTA. DECLARACIONES DE EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS).** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) lo siguiente:

1. **ORIGEN DE FONDOS. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir el inmueble objeto del presente Contrato, los activos que conforman su patrimonio, así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.
2. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales, demandas y/o procesos, en contra suya, de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, por parte de autoridades colombianas o extranjeras, relacionados con

el desarrollo de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana vigente.

3. **INCLUSIÓN EN LISTADOS DE CONTROL DE AUTORIDADES NACIONALES Y/O EXTRANJERAS.** Según el leal saber y entender de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, ni estos, ni sus accionistas, representantes legales y/o administradores, se encuentran registrados en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

**VIGÉSIMA SEXTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** será(n) responsables por los daños y perjuicios que le causen a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el evento que tomen provecho de la información conocida como consecuencia de la suscripción del presente Contrato, para la comisión de infracciones al sistema financiero, delitos contra el patrimonio económico, delitos relacionados con disposiciones sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM) o sus delitos fuente y las disposiciones que tipifiquen nuevas conductas ilícitas de acuerdo con la legislación colombiana y extranjera complementaria. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se compromete(n) a dar cumplimiento a las disposiciones nacionales para prevenir el lavado de activos, la financiación del terrorismo, financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM), así como también evitar cualquier situación relacionada con el lavado de activos, captación ilegal, y demás actividades prohibidas en esta materia.

**VIGÉSIMA OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado el presente Contrato unilateralmente, sin que haya lugar al pago de indemnización, multa y/o compensación económica de cualquier naturaleza a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en los siguientes casos:

1. En el evento en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** o alguno de sus accionistas, socios, empleados, colaboradores, administradores y/o representantes legales, sean incluidos en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos, financiación del terrorismo o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM), tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y de cualquier otra lista vinculante asociado al LA/FT/FPADM.
2. En el evento en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** sea(n) vinculados como sujetos activos dentro de procesos de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, y/o de cualquier índole, relacionados con el desarrollo de actividades vinculadas al lavado de activos,

financiación al terrorismo y/o o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM).

3. Por el incumplimiento o falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones y/o certificaciones realizadas por los **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en el presente Contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA.** En el evento en que el presente Contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en la cláusula anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deberá restituir a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, las sumas de dinero recibidas por concepto del precio del inmueble objeto del Contrato, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato.

**TRIGÉSIMA.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que realice las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM) para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en desarrollo del presente Contrato, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y de cualquier otra lista vinculante asociado al LA/FT/FPADM.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, de la Financiación del Terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM), exigidas por la Superintendencia Financiera.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. FACTURACIÓN ELECTRÓNICA.** De conformidad con el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la respectiva factura de venta a cuenta del negocio objeto de este Contrato en la dirección de correo electrónico indicada en el numeral 1.2 de los términos del presente Contrato en los términos del artículo 616-1 del Estatuto Tributario. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** contará con tres (3) días calendario, contados a partir del envío de la factura por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para informar a esta última el acuse de recibo y/o el rechazo de la misma; **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá manifestar su rechazo en documento separado físico o electrónico; una vez transcurrido el término recién mencionado **LA PROMITENTE VENDEDORA** entenderá para todos los efectos que la factura de venta ha sido recibida y aceptada por el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**; todo lo cual **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a conservar la factura de venta por el término establecido en el artículo

632 del Estatuto Tributario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará la factura en formato de generación electrónica a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020. esté obligado a facturar electrónicamente, o no estando obligado a ello decide aceptar la factura en dicho formato. Si este fuere el caso, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá informar de dicha condición a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y cumplir con todas las obligaciones estipuladas en el Decreto citado, incluyendo encontrarse registrado en el Catálogo de Participantes de Factura Electrónica.

**TRIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN DE DERECHOS: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no podrá(n) ceder su posición contractual en el presente Contrato, salvo en los casos en que la cesión se efectúe a favor de parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, hermanos o cónyuge). Sin perjuicio de lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar o no la cesión de los derechos que surjan del presente contrato por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a favor de sus parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, hermanos o cónyuge). En este evento serán solidariamente responsables **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** y **EL (LA, LOS, LAS) CESIONARIO (A, OS, AS)** del pago del saldo insoluto del precio en el evento de autorizarse la misma. **(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá encontrarse a paz y salvo de acuerdo al plan de pagos establecido en el numeral 1.4. de este instrumento para poder realizar la cesión de derechos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de ser aceptada, **(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá (n) cancelar previamente el costo administrativo de dicho trámite exigido por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en la fecha de la solicitud de cesión que serán informados por la Fiduciaria.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** acepte la cesión de los derechos derivados del contrato de promesa de compraventa, realizados por **(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a **EL (LA, LOS, LAS) CESIONARIO (A, OS, AS)**, este (a, os, as) último (a, os, as) deberá (n) cumplir con las siguientes condiciones: **A)** Cancelar en su totalidad la cuota inicial, en el evento en que el **CEDENTE** tenga un saldo por pagar. **B)** En caso de necesitar subsidio de vivienda para el cierre financiero, estar postulado al mismo cumpliendo con todos los requisitos exigidos en la Ley. **C)** Tener un crédito pre-aprobado por el saldo de la deuda. **D)** Cumplir con los requisitos propios del proyecto, en el evento que aplique.

**TRIGÉSIMA CUARTA. LA PROMITENTE VENDEDORA y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**** declaran que sus respectivos representantes legales o apoderados especiales, en su caso, tienen registradas las firmas en la Notaría en donde se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. Por tal razón, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, haciendo

uso de la facultad prevista en el artículo 12 decreto 2148 de 1983, no concurrirán a dicha Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la citada escritura pública de compraventa, la cual suscribirán en sus oficinas, sin perjuicio de la obligación de presentar en la Notaría los documentos de rigor que le corresponde allegar para otorgar la escritura pública.

**TRIGÉSIMA QUINTA.** EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) la manifestación que ha hecho LA PROMITENTE VENDEDORA y, en consecuencia, no se reputará incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA y/o de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., vocera del patrimonio autónomo denominado FAI CANELO, la no comparecencia a la mencionada Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la escritura pública de compraventa en mención, obligación que sólo deberá cumplir EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS).

**TRIGÉSIMA SEXTA.** Toda modificación al presente Contrato deberá constar por escrito y estar firmada por las partes.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.** El presente Contrato reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

**TRIGÉSIMA OCTAVA.** FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes declaran y aceptan expresamente que el presente documento podrá suscribirse por medio del mecanismo de Firma Electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica DocuSign dispuesto por AMARILO S.A.S., mediante la Plataforma DocuSign System. Debido a lo anterior, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

1. DocuSign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a DocuSign Inc.
2. La Firma Electrónica DocuSign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La Firma Electrónica DocuSign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
3. La firma electrónica de DocuSign se captura y queda almacenada en el presente documento (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecute el firmante.
4. Así pues, la Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente **Contrato ~~DE FIDUCIA~~**, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las partes por medio de la Plataforma DocuSign.
5. Por la firma del presente documento, igualmente reconocemos que entendemos y aceptamos los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital anexo

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE  
COMPRADOR (A, ES, AS)**

**AMARILO S.A.S.**

[REDACTED]

**C.C.** [REDACTED]

**Apoderado Especial.**

**Nombre:**

**C.C. No.**

**Nombre:**

**C.C. No.**

Incluye anexos anunciados:

Anexo 1. Linderos Individuales de(l)(los) inmueble(s) prometido(s).

Anexo 2. Descripción y acabados de(l)(los) inmueble(s) prometido(s).

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO  
VIP-CREDITO**

**1. TÉRMINOS DEL CONTRATO.**

**1.1. PARTES INTERVINIENTES. LA PROMITENTE VENDEDORA:** [\_\_\_\_\_], mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número [\_\_\_\_\_], quien actúa en su condición de apoderado(a) especial de **AMARILO S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. 800.185.295-1, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. y constituida por medio de la escritura pública número treinta y uno (31) otorgada el doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá, la cual mediante escritura pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que celebró el con **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.-NIT. 900.520.484-7** y otros, contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria suscrito el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, en condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** del **PROYECTO** denominado **CANELO**.

**1.2. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

Apellidos	Nombres			Cédula	De	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Escritura	Notaría	Fecha	Profesión	Dirección Residencia	
Teléfono	Empresa		Cargo	Dirección Oficina	Teléfono	
Porcentaje						
Correo electrónico: <i>(obligatoria facturación electrónica)</i>						

Apellidos	Nombres			Cédula	De	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Escritura	Notaría	Fecha	Profesión	Dirección Residencia	

Teléfono	Empresa	Cargo	Dirección Oficina	Teléfono
Porcentaje				
Correo electrónico: <i>(obligatoria facturación electrónica)</i>				

**1.3. OBJETO DEL CONTRATO:** El (Los) inmueble(s) que se enuncia(n) a continuación, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** cuyos linderos individuales y su descripción y acabados constan en los anexos 1 y 2 del presente Contrato de promesa de compraventa (en adelante el “Contrato”).

CLASE	TORRE	UNIDAD	DIRECCIÓN	VALOR

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato es una vivienda de interés prioritario (VIP), por lo tanto, se rige por lo dispuesto en las normas que regulan la materia. El(los) inmueble(s) se entregará en obra gris, salvo los acabados descritos en el anexo dos (2) que hace parte integral de la presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** No obstante, la mención de cabida y linderos especiales que constan como anexo 1 a este Contrato, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.

**1.4. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Es la suma de dinero equivalente a **NOVENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (90 SMLMV)** a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, con la cual se da cumplimiento al presente Contrato.

**PARÁGRAFO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, como el precio de venta del inmueble está expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes, el valor a pagar será el que corresponderá en pesos colombianos, a **NOVENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (90 SMLMV)** a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que formalizará el presente Contrato.

<b>VALOR TOTAL</b>	\$
--------------------	----

**FORMA DE PAGO:**

<b>1.4.1. VALOR CUOTA INICIAL</b>	\$
-----------------------------------	----

La suma enuncia en el numeral 1.4.1. anterior, se pagará así:

- a) La suma de \$ \_\_\_\_\_ recibida a la fecha.  
b) La suma de \$ \_\_\_\_\_, que se pagará en la siguiente forma:

#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$	#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$	#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$
1			5			9		
2			6			10		
3			7			11		
4			8			12		

- c) El valor del ahorro programado correspondiente a la suma de \$[ \_\_\_\_\_ ] que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** tiene(n) depositado en [ \_\_\_\_\_ ] Cta. No. [ \_\_\_\_\_ ], se consignará como pago al valor de la cuota inicial, inmediatamente sea aprobado el subsidio para lo cual desde ya autoriza(n) dicho desembolso, mediante carta que se firma y acompaña al presente Contrato.
- d) El valor del Subsidio Familiar equivalente a \$[ \_\_\_\_\_ ] que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagarán(n) con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que tramitarán ante la Caja de Compensación Familiar [ \_\_\_\_\_ ], que en adelante se denominará **LA CAJA**, se consignará al patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO** con el número de cuenta [ \_\_\_\_\_ ]. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) realizar la suscripción del formulario de postulación y su presentación para calificación y aprobación ante la entidad otorgante del subsidio, el día: [ \_\_\_\_\_ ].
- e) La suma de \$ [ \_\_\_\_\_ ] que corresponde al auxilio de cesantías a que tiene(n) derecho como trabajador(es) que es(son) de: [ \_\_\_\_\_ ], que tiene consignados en [ \_\_\_\_\_ ] y que se le pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el día [ \_\_\_\_\_ ], mediante consignación al patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, con el número de cuenta [ \_\_\_\_\_ ]. En caso de no ser abonada directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, esta suma de dinero deberá ser consignada inmediatamente a la cuenta de ahorro programado que tiene(n) **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, una vez aprobado el subsidio de que trata el literal d) anterior.

<b>1.4.2. VALOR FINANCIACIÓN</b>	§
----------------------------------	---

La suma enunciada en el numeral 1.4.2. anterior, se pagará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a presentar ante el banco [\_\_\_\_\_], los documentos necesarios para tramitar el crédito a más tardar el día: [\_\_\_\_\_].

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a tramitar y gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante [\_\_\_\_\_], reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija, los cuales declara(n) conocer.

**1.4.3.** El valor total relacionado en el numeral 1.4. constituye una proyección aproximada que se expresa a título estadístico y como mera estimación para efectos de determinar el pago de las cuotas anticipadas del precio real y final de venta del inmueble, el cual será el equivalente a **NOVENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (90 SMLMV)** al momento de la escrituración, lo que es conocido y expresamente aceptado por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. En consecuencia, el valor total aquí relacionado es un valor de referencia que deberá ser ajustado a la liquidación final del inmueble una vez se conozca el valor del salario mínimo legal mensual vigente al momento de la escrituración. Los valores cancelados conforme al contenido del numeral 1.4. serán considerados abonos al valor final del inmueble que se determinará cuando se realice la liquidación final una vez se conozca el valor del salario mínimo legal mensual vigente al momento de la escrituración.

**1.5. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA:**

Día:	Mes:	Año:
------	------	------

En la **NOTARÍA** [\_\_\_\_\_] ( ) **DEL CÍRCULO DE** [\_\_\_\_\_].

**PARÁGRAFO.** La fecha de otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, evento en el cual, las partes se comprometen a firmar un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del presente Contrato.

**1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:**

**LA PROMITENTE VENDEDORA:** Calle 90 No. 11<sup>a</sup> - 27 Bogotá. Tel: 580 3300.

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

Dirección: [\_\_\_\_\_].

Teléfono: [\_\_\_\_\_].

## **2. DESARROLLO DEL CONTRATO:**

Entre los suscritos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** identificados en los numerales 1.1. y 1.2 anteriores, se ha celebrado el presente Contrato contenido en las siguientes:

### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., NIT. 900.520.484-7**, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en condición de vocera y administradora del **FAI CANELO**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** el derecho de dominio y la posesión que tendrá y ejercerá sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral 1.3. del presente Contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, ubicado en la Calle 235 # 52-90/65 MZ 14-VIP/VIS URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE (Nomenclatura Provisional) de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se está construyendo sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y cédula catastral en mayor extensión 009136180200000000 y **009136430300000000**, que se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica:

**MZ - 14 VIVIENDA VIS/VIP:** Ubicado en la URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE - ETAPA 1, Localidad Suba - Bogotá, Cundinamarca. **ÁREA:** doce mil setecientos sesenta y ocho metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (12.768,24 m<sup>2</sup>). Se determina por los siguientes linderos:

Partiendo del mojón L204 al mojón L289, en dimensión de ciento catorce metros con cero centímetros (114.00 m.), lindando con Parque Lineal El Bosque (T1). Del mojón L289 al mojón L290, en dimensión de ciento tres metros con cuarenta centímetros (103.40 m.), lindando con Alameda 10. Del mojón L290 al mojón L203, en dimensión de ciento quince metros con diez centímetros (115.10 m.), lindando con Vía 6-Tipo V6 OP 1. Del mojón L203 al mojón L204 y cierra, en dimensión de ciento veinte metros con veinte centímetros (120,20 m), lindando con Alameda 9. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**PARÁGRAFO.** No obstante, la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula y de los linderos particulares que constan como Anexo 1 a este Contrato, el(los)

inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.

**SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa el día señalado en el numeral 1.5 del presente Contrato, a las tres de la tarde (3:00 pm) en la Notaría [\_\_\_\_\_] ( ) de [\_\_\_\_\_].

**PARÁGRAFO PRIMERO: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, estará obligada a firmar la escritura de compraventa, siempre y cuando **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haya(n) cumplido con todos los requisitos para ello, en particular, más no exclusivamente, haber obtenido la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado, el cual deberá estar vigente hasta el momento del desembolso por parte del banco conforme se establece en el presente Contrato, así como haber efectuado la expedición de las garantías exigidas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para garantizar el pago del precio total de venta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del banco, como firma de pagaré, constitución de seguros, etc., trámites que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. En caso contrario, el presente Contrato se entenderá incumplida por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse para efectos de probar el pago del impuesto predial, por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, señalada en el numeral 1.6. anterior. Será responsabilidad de éste(a) (os) (as) comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

**PARÁGRAFO TERCERO.** 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 CUARTO.** La obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, otorgue la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, se entiende vinculante para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, como puede ser la demora en la instalación de redes y conexión de los servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y gas, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según corresponda, sin que por estos eventos exista culpa o negligencia de **LA PROMITENTE**

**VENDEDORA.** En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la ejecución de las obras y/o trabajos se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de terceros, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de un tercero fuere de tal magnitud que obligara a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** se prorrogará por períodos sucesivos de treinta (30) días calendario que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, señalada en el numeral 1.6. del presente Contrato.

**TERCERA: ENTREGA MATERIAL.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material de(l) (los) inmueble(s) prometido(s) en venta dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que formalizará el presente Contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la cláusula anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La entrega de (los) inmueble(s) como unidades privadas(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, declaración que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo caso de fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de (l)(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta le señale.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, detalles éstos que no serán causa para no recibir el(los) inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** ha(n) recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las partes podrán de común acuerdo, adelantar o postergar la fecha de entrega real y material de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, dejando constancia escrita mediante otrosí al presente Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **AMARILO S.A.S.**, en los términos de ley, quien para efectos del presente Contrato es aceptado por las partes como **FIDEICOMITENTE GERENTE**,

**CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. Los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, dada su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del patrimonio autónomo **FAI CANELO** serán los obligados a salir en forma irrevocable al saneamiento por los vicios de evicción y los redhibitorios del lote de terreno en el que se construirá el proyecto

**PÁRAGRAFO SEXTO.** De igual manera, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que al momento de la entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato, las obras de zonas comunes, parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, podrán estar en proceso de acabados y/o construcción, lo cual no será causal o justificación para no recibir el inmueble, esto de conformidad con lo establecido el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio y forma de pago del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los indicados en el numeral 1.4. del presente Contrato, obligándose **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a pagar puntualmente este valor a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, en las oficinas de esta última.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a suscribir el formulario de postulación y presentarlo para su aprobación y calificación conforme a los criterios de la Ley 3ª. de 1991 y demás decretos reglamentarios y leyes aplicables, ante la entidad otorgante del subsidio en la fecha señalada en el literal c) del numeral 1.4 de los términos del presente Contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en su condición de beneficiario(s) y/o postulante(s) del subsidio, declara(n) que acepta(n) las declaraciones que se expresan en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA** de este Contrato, así como también, que se sujeta(n) en todo a los requisitos, formalidades y condiciones que exija **LA CAJA**, autorizando desde ahora el giro del subsidio y del ahorro programado a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que éste se efectúe una vez **LA CAJA** deposite el valor correspondiente al subsidio en su cuenta de ahorro programado, y en todo caso a más tardar el día de la firma de la escritura mediante la cual se perfeccione este Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Desde la fecha de entrega de(l)(los) inmueble(s), o de la fecha en la cual se entienda(n) entregado(s) tal(es) inmueble(s), según lo convenido en este Contrato, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto del crédito que el banco le(s) otorgará, aquel(los) reconocerá(n) a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, intereses mensuales a la tasa del DTF + [ ] puntos o el interés remuneratorio máximo legalmente permitido si la tasa anteriormente mencionada supera ésta última, los cuales se pagarán anticipadamente el día de la suscripción de la escritura pública de compraventa por la cual se perfeccione el presente Contrato; en caso de mora, reconocerá(n) intereses de mora sobre dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la Ley 510 de 1999.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa

con la cual se formalizará el presente Contrato, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a otorgar en favor **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, título valor con el cual garantizará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el pago del crédito que el primero tramitó y obtuvo de la respectiva entidad financiera y/o **LA CAJA**. Una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba de la entidad financiera y/o **LA CAJA** el valor del crédito y/o subsidio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** el pagaré y el respectivo contrato de vinculación.

**PARÁGRAFO CUARTO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre el banco para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** incurre(n) en mora en el pago de uno cualquiera de los instalamentos que conforman el precio de venta, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, además del derecho que le asiste para cobrar los respectivos intereses que genere la mora, podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato por incumplimiento de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, quedando, en consecuencia, con plena libertad para retener los dineros pactados a título de arras, y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, lo cual deberá tener lugar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le envíe a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomó la determinación de resolver el presente Contrato. 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, 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 de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO SEXTO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que no le solicitará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** modificar la forma de pago, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** En el evento de coincidir alguno(s) de los pagos con la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el pago respectivo debe hacerse con cheque de gerencia girado a favor de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del **FAI CANELO**.

**QUINTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este Contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** en el porcentaje

señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** si así lo solicita.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) de antemano toda reforma, adición, aclaración o modificación que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga al reglamento de propiedad horizontal hasta la firma de la escritura pública de la compraventa prometida, las cuales se obligan a comunicar a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, rigiéndose en todo caso por lo preceptuado por la Ley 675 de 2001, salvo las autorizaciones que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se hubiere reservado en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DESARROLLO DE OBRAS FUTURAS: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras de construcción de los inmuebles, zonas comunes o de cesión que integran **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** enajene la última unidad privada vendible que se construya en el predio.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** en especial, en cuanto guarda relación con el pago de las expensas necesarias para administrar mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. En caso de incumplimiento, el valor de las expensas necesarias será exigible ejecutivamente de acuerdo con la ley.

**SEXTA: CONCESIÓN DE CRÉDITO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a adelantar y tramitar ante [\_\_\_\_\_], en adelante **EL BANCO**, su solicitud de crédito, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éste exija, y que declara(n) conocer, a más tardar en la fecha indicada en el numeral 1.4.2. del presente Contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) especialmente que conoce(n) el monto de los ingresos mínimos requeridos para aprobar el crédito y la forma de acreditarlos, declarando cumplirlos fielmente. Si después de radicado el crédito **EL BANCO** exigiese otros documentos, deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije **EL BANCO** o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Igualmente, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija **EL BANCO** necesarios para el otorgamiento del crédito, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no diese(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente Contrato, con las facultades y consecuencias

a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la cual podrá resolver el Contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este Contrato en cláusula posterior, y prometer en venta el(los) inmueble(s) a terceros con plena libertad. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar intereses de mora a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se desembolse el crédito.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** o un representante suyo, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en el trámite de los documentos con destino a **EL BANCO**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que reunidos por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todos los requisitos exigidos por **EL BANCO**, éste negase el préstamo solicitado por causas ajenas a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, este Contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, restituir los dineros recibidos a cuenta del negocio, sin deducción alguna y sin causación de intereses. Si se debiese el rechazo del crédito a causas imputables a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** como por ejemplo tener sanción bancaria o no cumplir con los ingresos mínimos requeridos, o no poder probar tales ingresos mínimos, entre otros, el Contrato también se resolverá de pleno derecho, pero en tal evento **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, restituirá los dineros recibidos en el mismo plazo señalado, previa deducción de las sumas entregadas como arras.

**SEPTIMA: TRADICIÓN.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, es la propietaria de los inmuebles que conformarán el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil que efectuó **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, mediante escritura pública número [ ] ( ) del [ ] de [ ] de [ ] ( ) de la Notaría [ ] de [ ].

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, comparecerá en la escritura de compraventa que formalizará el presente Contrato como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, con **NIT. 900.531.292-7**. Ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, ni el **FIDEICOMISO FAI CANELO**, ostentan la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y

por lo tanto no son responsable por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA, AMARILO S.A.S.** que de acuerdo con lo previsto en el Contrato de fiducia mercantil originario del patrimonio autónomo **FAI CANELO** tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR**. Los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, dada su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del patrimonio autónomo **FAI CANELO** serán los obligados a salir en forma irrevocable al saneamiento por los vicios de evicción y los redhibitorios del lote de terreno en el que se construirá el proyecto

**PARÁGRAFO SEGUNDO. AMARILO S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** ostenta la calidad de “enajenador de vivienda”, en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto asumirá(n) todas las obligaciones establecidas en dichas normas.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declaran conocer y aceptar que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, podrá constituir a favor de [REDACTED], servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, servidumbre que de constituirse se registrará en el folio en mayor extensión del Conjunto y/o en el folio de cada una de las unidades inmobiliarias que lo conforman, en virtud de la cual [REDACTED], o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a [REDACTED]. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil.

**OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este Contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó, y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituirá **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de venta a que hace referencia este Contrato. Los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, dada su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del patrimonio autónomo **FAI CANELO** serán los obligados a salir en forma irrevocable al saneamiento por los vicios de evicción y los redhibitorios del lote de terreno en el que se construirá el proyecto

**NOVENA.** Las partes acuerdan como arras de retracto del presente Contrato la suma equivalente al por diez por ciento] (10%) del valor del presente Contrato, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** de conformidad con lo establecido en los términos de este Contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de este Contrato hasta la fecha de firma de la escritura pública que perfeccionará este Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que sea **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** quien(es) se retracte(n) del negocio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituirle(s) la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al recibo por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la notificación del desistimiento por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la facultad de retracto la ejerciere **LA PROMITENTE VENDEDORA** a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, deberá restituirá las arras dobladas a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que notifique a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en la dirección de notificación estipulada en el numeral 1.6. del presente Contrato., su interés de no continuar con el negocio.

**DECIMA. IMPUESTOS.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a paz y a salvo el(los) inmueble(s) por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga a reintegrar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la citada escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** pague(n) las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente Contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral ante la entidad correspondiente.

En consecuencia, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente Contrato y, por lo tanto, liberan a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos, y dotado con las acometidas domiciliarias descritas en el Anexo Informativo entregado a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** con el formato de Solicitud de Compra del(los) inmueble(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Salvo casos de culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA** 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, gas y energía.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El valor de la conexión de energía eléctrica y gas, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, 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 la empresa prestadora de los mencionados servicios públicos.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El valor de la conexión de teléfono, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**UNDECIMA.** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este Contrato serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA PROMITENTE VENDEDORA** de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley.

**DUODÉCIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación del proyecto, calidades, condiciones y extensión superficiaria, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de(l)(los) inmueble(s) objeto de este Contrato y del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Así mismo, declara(n) que conoce(n) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto y acepta(n) de igual manera el régimen de propiedad horizontal al que estará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de esta Contrato y acepta(n) el estrato socioeconómico del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. No obstante, las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter

distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.

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

**PARÁGRAFO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN.** Los derechos notariales que se originen por la celebración del Contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, esto es, cincuenta por ciento (50%) **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, y cincuenta por ciento (50%) **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos de impuesto de registro y de registro generados por la celebración del contrato prometido serán asumidos cien por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y de registro generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **EL BANCO**, así como las copias con destino al **BANCO** o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y de registro generados por concepto de afectación a vivienda familiar de ser el caso, así como las copias y autenticaciones a que haya lugar, serán asumidos cien por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión, si esta se constituyere, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

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

**DÉCIMA CUARTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

**DÉCIMA QUINTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autorizan a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, desde ahora y sin más formalidades, para que

ceda la presente Contrato a favor del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**.

**DÉCIMA SEXTA.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo del **PROYECTO PICAFLOR** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo y a la Sala de Ventas, durante toda la gestión de ventas del proyecto.

**PARÁGRAFO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) que su inmueble sea entregado en obra gris con especificaciones si no iguales, sí similares a las del apartamento modelo, conservando la calidad de materiales y construcción. Es claro que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y que no hacen parte del inmueble objeto del Contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no diere(n) cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae(n) de acuerdo con el presente Contrato, se causará a favor de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, una suma igual a la entregada como arras y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial, y podrá libremente disponer de(l)(los) inmueble(s), restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma pactada como arras. Correlativamente, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, restituirá doblada la suma entregada como arras si incumpliere las obligaciones contenidas en este documento, y como en el caso anterior, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio y sin causación de intereses.

**PARÁGRAFO.** En caso de resolverse este Contrato por incumplimiento de cualquiera de las partes o por cualquier otra causa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituir a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** las sumas recibidas a cuenta del negocio, efectuando las deducciones a que haya lugar, previa solicitud escrita de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con constancia de recibo.

**DÉCIMA OCTAVA.** El apartamento objeto del presente Contrato será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Los parqueaderos comunales para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título.

**DÉCIMA NOVENA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** Teniendo en cuenta que el inmueble prometido en venta por **LA PROMITENTE VENDEDORA** es una solución de vivienda de interés prioritario (VIP), se deja constancia que su elegibilidad estará dada por la licencia de construcción No. [ ] de [ ], aprobada mediante Resolución No. [ ] del [ ] ( ) de [ ] de [ ] ( ), ejecutoriada el [ ] ( ) de [ ] de [ ] ( ), en la modalidad de obra

nueva, expedida por la [\_\_\_\_\_]. El permiso de enajenación de inmuebles de que trata el artículo 71 de la ley 962 de 2005, se radicó bajo el número [\_\_\_\_\_] del [\_\_\_\_\_] (\_\_\_\_) de [\_\_\_\_\_] de dos mil [\_\_\_\_\_] (\_\_\_\_) en la [\_\_\_\_\_].

**VIGÉSIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) que teniendo en cuenta que el inmueble objeto de la presente negociación será pagado con los recursos provenientes del Subsidio de Vivienda Familiar que la ha sido adjudicado, o se postulará para tal efecto, tal como se indica en el presente Contrato, autoriza(n), acepta(n) y se obliga(n) desde ahora a dar cumplimiento a las siguientes manifestaciones:

1. La escritura pública que dé cumplimiento al presente Contrato será otorgada a nombre de todas y cada una de las personas mayores de edad que conforman el hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda, señaladas en el acto de postulación.
2. Constituir patrimonio de familia inembargable en favor de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir, y demás términos, forma y condiciones señaladas en el artículo sesenta (60) de la Ley Novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), los artículos segundo (2º) y cuarto (4º) de la Ley Noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936) y el decreto dos mil ochocientos diecisiete (2817) de dos mil seis (2006).
3. Indicar en el instrumento público que sea otorgado, mediante el cual se perfeccione el presente Contrato, el nombre e identificación de los miembros mayores de edad, beneficiarios del subsidio, el valor de la vivienda y del subsidio otorgado y su fecha de asignación.
4. En caso de comprobarse, en cualquier momento, que existió falsedad o imprecisión en la información suministrada a la **CAJA**, para reunir los requisitos para la aprobación del Subsidio deberá el Beneficiario, restituir la suma entregada, quedando, además, inhabilitado por el término de diez (10) años para tener derecho, nuevamente, a solicitar el subsidio.
5. Autorizar a la **PROMITENTE VENDEDORA**, con la firma de la escritura pública que sea otorgada, para que **LA CAJA** le entregue el valor del subsidio asignado, y en el caso de cualquier ajuste a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES, AS)** sea aplicado al pago del precio, interés y/o derechos correspondientes a la negociación.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** El presente Contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** (si está conformada por una o varias personas naturales) este Contrato se resolverá de pleno derecho.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** una vez se legalice la última escritura de venta del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**.

**VIGÉSIMA TERCERA. GARANTÍAS.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, esto es **AMARILO S.A.S.**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, se basará en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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 **LA PROMITENTE VENDEDORA** responda por ellos.
2. **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 del inmueble y, b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.
3. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l) (los) inmueble(s) por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

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

**PARÁGRAFO TERCERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** 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.** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de Contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO QUINTO.** 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 propietario 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.

**VIGÉSIMA CUARTA.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer el alcance de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil a que se refiere el presente Contrato, suscrito el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022) el cual se encuentra a disposición de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**VIGÉSIMA QUINTA.** **DECLARACIONES DE EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS).** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) lo siguiente:

1. **ORIGEN DE FONDOS.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir el inmueble objeto del presente Contrato, los activos que conforman su patrimonio, así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.
2. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales, demandas y/o procesos, en contra suya, de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, por parte de autoridades colombianas o extranjeras, relacionados con el desarrollo de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana vigente.
3. **INCLUSIÓN EN LISTADOS DE CONTROL DE AUTORIDADES NACIONALES Y/O EXTRANJERAS.** Según el leal saber y entender de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, ni estos, ni sus accionistas, representantes legales y/o administradores, se encuentran registrados en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

**VIGÉSIMA SEXTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** será(n) responsables por los daños y perjuicios que le causen a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el evento que tomen provecho de la información conocida como consecuencia de la suscripción del presente Contrato, para la comisión de infracciones al sistema financiero, delitos contra el patrimonio económico, delitos relacionados con disposiciones sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM) o sus delitos fuente y las disposiciones que tipifiquen nuevas conductas ilícitas de acuerdo con la legislación colombiana y extranjera complementaria. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se compromete(n) a dar cumplimiento a las disposiciones nacionales para prevenir el lavado de activos, la financiación del terrorismo, financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM), así como también evitar cualquier situación relacionada con el lavado de activos, captación ilegal, y demás actividades prohibidas en esta materia.

**VIGÉSIMA OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado el presente Contrato unilateralmente, sin que haya lugar al pago de indemnización, multa y/o compensación económica de cualquier naturaleza a favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en los siguientes casos:

1. En el evento en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** o alguno de sus accionistas, socios, empleados, colaboradores, administradores y/o representantes legales, sean incluidos en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos, financiación del terrorismo o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM), tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y de cualquier otra lista vinculante asociado al LA/FT/FPADM.
2. En el evento en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** sea(n) vinculados como sujetos activos dentro de procesos de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, y/o de cualquier índole, relacionados con el desarrollo de actividades vinculadas al lavado de activos, financiación al terrorismo y/o o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT/FPADM).
3. Por el incumplimiento o falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones y/o certificaciones realizadas por los **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en el presente Contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA.** En el evento en que el presente Contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en la cláusula anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deberá restituir a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, las sumas

de dinero recibidas por concepto del precio del inmueble objeto del Contrato, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato.

**TRIGÉSIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que realice las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM) para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en desarrollo del presente Contrato, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y de cualquier otra lista vinculante asociado al LA/FT/FPADM.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, de la Financiación del Terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM), exigidas por la Superintendencia Financiera.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. FACTURACIÓN ELECTRÓNICA.** De conformidad con el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la respectiva factura de venta a cuenta del negocio objeto de este Contrato en la dirección de correo electrónico indicada en el numeral 1.2 de los términos del presente Contrato en los términos del artículo 616-1 del Estatuto Tributario. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** contará con tres (3) días calendario, contados a partir del envío de la factura por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para informar a esta última el acuse de recibo y/o el rechazo de la misma; **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá manifestar su rechazo en documento separado físico o electrónico; una vez transcurrido el término recién mencionado **LA PROMITENTE VENDEDORA** entenderá para todos los efectos que la factura de venta ha sido recibida y aceptada por el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**; todo lo cual **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a conservar la factura de venta por el término establecido en el artículo 632 del Estatuto Tributario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará la factura en formato de generación electrónica a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020. esté obligado a facturar electrónicamente, o no estando obligado a ello decide aceptar la factura en dicho formato. Si este fuere el caso, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá informar de dicha condición a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y cumplir con todas las obligaciones

estipuladas en el Decreto citado, incluyendo encontrarse registrado en el Catálogo de Participantes de Factura Electrónica.

**TRIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN DE DERECHOS:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no podrá(n) ceder su posición contractual en el presente Contrato, salvo en los casos en que la cesión se efectúe a favor de parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, hermanos o cónyuge). Sin perjuicio de lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar o no la cesión de los derechos que surjan del presente contrato por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a favor de sus parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, hermanos o cónyuge). En este evento serán solidariamente responsables **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** y **EL (LA, LOS, LAS) CESIONARIO (A, OS, AS)** del pago del saldo insoluto del precio en el evento de autorizarse la misma. **(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá encontrarse a paz y salvo de acuerdo al plan de pagos establecido en el numeral 1.4. de este instrumento para poder realizar la cesión de derechos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de ser aceptada, **(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá (n) cancelar previamente el costo administrativo de dicho trámite exigido por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en la fecha de la solicitud de cesión que serán informados por la Fiduciaria.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** acepte la cesión de los derechos derivados del contrato de promesa de compraventa, realizados por **(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a **EL (LA, LOS, LAS) CESIONARIO (A, OS, AS)**, este (a, os, as) último (a, os, as) deberá (n) cumplir con las siguientes condiciones: **A)** Cancelar en su totalidad la cuota inicial, en el evento en que el CEDENTE tenga un saldo por pagar. **B)** En caso de necesitar subsidio de vivienda para el cierre financiero, estar postulado al mismo cumpliendo con todos los requisitos exigidos en la Ley. **C)** Tener un crédito pre-aprobado por el saldo de la deuda. **D)** Cumplir con los requisitos propios del proyecto, en el evento que aplique.

**TRIGÉSIMA CUARTA.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** declaran que sus respectivos representantes legales o apoderados especiales, en su caso, tienen registradas las firmas en la Notaría en donde se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. Por tal razón, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 12 decreto 2148 de 1983, no concurrirán a dicha Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la citada escritura pública de compraventa, la cual suscribirán en sus oficinas, sin perjuicio de la obligación de presentar en la Notaría los documentos de rigor que le corresponde allegar para otorgar la escritura pública.

**TRIGÉSIMA QUINTA.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la manifestación que ha hecho **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, en consecuencia, no se reputará incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, la no comparecencia a la mencionada Notaría en la fecha y hora

prevista para otorgar la escritura pública de compraventa en mención, obligación que sólo deberá cumplir **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**TRIGÉSIMA SEXTA.** Toda modificación al presente Contrato deberá constar por escrito y estar firmada por las partes.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.** El presente Contrato reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. FIRMA ELECTRÓNICA:** Las partes declaran y aceptan expresamente que el presente documento podrá suscribirse por medio del mecanismo de Firma Electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica DocuSign dispuesto por **AMARILO S.A.S.**, mediante la Plataforma DocuSign System. Debido a lo anterior, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

1. DocuSign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a DocuSign Inc.
2. La Firma Electrónica DocuSign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La Firma Electrónica DocuSign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
3. La firma electrónica de DocuSign se captura y queda almacenada en el presente documento (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecute el firmante.
4. Así pues, la Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las partes por medio de la Plataforma DocuSign.
5. Por la firma del presente documento, igualmente reconocemos que entendemos y aceptamos los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital anexo

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE  
COMPRADOR (A, ES, AS)**

**AMARILO S.A.S.**

[REDACTED]

**C.C. [REDACTED]**

**Apoderado Especial.**

**Nombre:**

**C.C. No.**

**Nombre:**

**C.C. No.**

Incluye anexos anunciados:

Anexo 1. Linderos Individuales de(l)(los) inmueble(s) prometido(s).

Anexo 2. Descripción y acabados de(l)(los) inmueble(s) prometido(s).

**MINUTA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO  
CREDITO -VIP**

Comparecieron, por una parte, **(i) AMARILO S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. 800.185.295-1, constituida por medio de la escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., la cual mediante Escritura Pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2.012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número 01640105 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, domiciliada en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que se protocoliza en este instrumentos, representada legalmente por **MARGARITA LLORENTE CARREÑO** identificada con la cédula de ciudadanía número 52.250.220 de Bogotá D.C. y que actúa en condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria suscrito el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022); sociedad que a su vez obra en calidad de apoderada especial de **(ii) CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, 900.520.484-7, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., según poder especial que se protocoliza, sociedad que obra únicamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO**, sociedad que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**, y de la otra parte, [\_\_\_\_\_]

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

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

**PRIMERA. OBJETO.** LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO (\_\_\_\_\_) DE LA TORRE (\_\_\_\_\_) el(los) cual(es) hace(n) parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, ubicado en la Calle 235 # 52-90/65 MZ 14-VIP/VIS

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE (Nomenclatura Provisional) de la ciudad de Bogotá D.C., que se desarrollará sobre el inmueble el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y cédula catastral en mayor extensión 009136180200000000 y **009136430300000000**, el (los) cual (es) se describe (n) por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomados de la Escritura Pública número [ ] ([ ]) del [ ] ([ ]) de [ ] de [ ] ([ ]) otorgada en la Notaría [ ] del círculo notarial de [ ], en la cual consta el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**:

**LINDEROS ESPECIALES:**

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número: 050N-[ ] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y la(s) cédula(s) catastral(es) Matriz No. **009136180200000000** y **009136430300000000**.

COEFICIENTE: %

El(los) inmueble(s) descrito(s) y alindado(s) previamente forma(n) parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, el cual se está desarrollando sobre el siguiente lote de terreno:

**LINDEROS GENERALES:**

**MZ - 14 VIVIENDA VIS/VIP:** Ubicado en la **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE - ETAPA 1**, Localidad Suba - Bogotá, Cundinamarca. **ÁREA:** doce mil setecientos sesenta y ocho metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (12.768,24 m2). Se determina por los siguientes linderos:

Partiendo del mojón L204 al mojón L289, en dimensión de ciento catorce metros con cero centímetros (114.00 m.), lindando con Parque Lineal El Bosque (T1). Del mojón L289 al mojón L290, en dimensión de ciento tres metros con cuarenta centímetros (103.40 m.), lindando con Alameda 10. Del mojón L290 al mojón L203, en dimensión de ciento quince metros con diez centímetros (115.10 m.), lindando con Vía 6-Tipo V6 OP 1. Del mojón L203 al mojón L204 y cierra, en dimensión de ciento veinte metros con veinte centímetros (120,20 m), lindando con Alameda 9. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El (los) inmueble(s) materia de este contrato, se transfiere(n) en obra gris sin acabados, y se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es,

para uso residencial exclusivamente que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Así mismo, los parqueaderos comunales serán utilizados para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar.

**SEGUNDA.** La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, los bienes comunes generales y el lote de terreno privado para la edificación del conjunto, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**. El **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** y en consecuencia, el (los) inmuebles objeto del presente instrumento está(n) sometido (s) al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo a la Ley 675 de 2001 según consta en la escritura pública número [ ] [ ] del [ ] [ ] de [ ] de dos mil [ ] [ ], otorgada en la Notaría [ ] [ ] del Círculo Notarial de [ ], debidamente registrada.

**PARÁGRAFO.** En consecuencia, **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** se obliga a acatar las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y respetar los órganos de administración del Conjunto.

**TERCERA. TRADICIÓN. LA VENDEDORA** es actualmente propietaria del inmueble que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, por haberlos adquirido así:

1. El lote de terreno sobre el cual se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** por haberlo adquirido por transferencia que a título de adición a fiducia mercantil le efectuó que efectuó **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7**, mediante escritura pública número [ ] ( ) del [ ] de [ ] de [ ] ( ) de la Notaría [ ] de [ ], registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20911146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
2. La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno que pertenece a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO** en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
3. La construcción se está ejecutando en virtud de la licencia de construcción radicada el [ ] ( ) de [ ] de [ ] ( ), expedida el [ ] ( ) de [ ] de [ ] ( ), ejecutoriada el [ ] ( ) de [ ] de [ ] ( ), en la modalidad de obra nueva, por la Curaduría Urbana [ ] de Bogotá.

**PARÁGRAFO. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, comparece en la presente escritura de compraventa que formaliza el presente contrato como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI CANELO** constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado por documento privado veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), entre **AMARILO S.A.S.** y otros, por una parte, y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, por la otra, por lo cual esta última no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **AMARILO S.A.S.**, que de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil originario del patrimonio autónomo **FAI CANELO** tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR**.

**CUARTA. LA VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra(n) sometido (s) los inmueble (s) con ocasión al Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante Escritura Pública número [ ] [ ] del [ ] [ ] de [ ] de dos mil [ ] [ ], otorgada en la Notaría [ ], debidamente registrada. conforme se indicó y de la hipoteca abierta en mayor extensión que se podrá constituir sobre el inmueble en favor del banco que corresponda.

**QUINTA. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo por los cuales responderán los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7, FIDEICOMITENTE APORTANTE** o de la construcción, por los cuales responderá **AMARILO S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR**, lo anterior de conformidad con la Ley así como la garantía legal de que trata el artículo octavo (8) de la Ley 1480 de dos mil once (2011).

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

**LA VENDEDORA**, así:

1) La suma de:

1.1) La suma de \_\_\_\_\_ fue cancelada con recursos propios y que **LA VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción.

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

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

2) La suma de: \_\_\_\_\_ **PESOS (\$VALOR NUMEROS SUBSIDIO) MONEDA CORRIENTE.**

que la pagará(n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés prioritario aprobado y adjudicado por [**CAJA ENTIDAD SUBSIDIO**], cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **LA VENDEDORA**, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009, en la ley 1537 de 2012 y sus posteriores reformas y adiciones.

3) El saldo del precio, o sea la suma de: \_\_\_\_\_ **PESOS (\$ \_\_\_\_\_ .00) MONEDA CORRIENTE** -----

que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto de un préstamo que le(s) concedió el **BANCO [REDACTED]**, en adelante simplemente conocida como **EL BANCO**, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, y se liquidará una vez le sea presentada, a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido y el acta de entrega firmada por las partes a satisfacción.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La suma adeudada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** señalada en el numeral 3) de esta cláusula se cancelarán o abonarán, en un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de esta escritura, durante el cual pagará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA VENDEDORA** intereses mensuales a la tasa del DTF + [REDACTED] puntos o el interés remuneratorio máximo legalmente permitido si la tasa anteriormente mencionada supera ésta última dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En caso de mora, reconocerá(n) intereses de mora sobre

dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la ley quinientos diez (510) de mil novecientos noventa y nueve (1999).

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO.** No obstante la forma de pago pactada, **LAS PARTES** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

**PARÁGRAFO SEXTO: LAS PARTES** 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). **ESTA DECLARACIÓN SE HACE DE MANERA LIBRE Y ESPONTÁNEA POR PARTE DE NOSOTROS LOS COMPARECIENTES SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL NOTARIO.**

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** 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.

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

**SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EXPEDIDA POR**

DE FECHA:

EN LA QUE CONSTA QUE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON:

**PARAGRAFO PRIMERO:** El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000 y Art. 30 Ley 3ra. De 1991.

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

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

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

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

escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que pague las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble materia del presente contrato. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble objeto del presente contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** **AMARILO S.A.S.** entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas y, canceladas las conexiones de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y gas.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994 y las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 1997 y el contrato de condiciones uniformes de la empresa prestadora del servicio público.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Salvo casos de culpa o negligencia de **LA VENDEDORA**, 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, gas y energía.

**NOVENA. ENTREGA.** En la fecha **AMARILO S.A.S.**, ha hecho entrega real y material a satisfacción a **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** en la proporción correspondiente a cada inmueble, bienes comunes que se entregarán de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO.** **LAS PARTES** declaran que renuncian a toda condición resolutoria

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

**DÉCIMA. GASTOS.** Los derechos notariales que se originen por la celebración del Contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, esto es, cincuenta por ciento (50%) **LA VENDEDORA** , y cincuenta por ciento (50%) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos de impuesto de registro y de registro generados por la celebración del contrato prometido serán asumidos cien por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y de registro generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **EL BANCO**, así como las copias con destino al **BANCO** o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y de registro generados por concepto de afectación a vivienda familiar de ser el caso, así como las copias y autenticaciones a que haya lugar, serán asumidos cien por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión, si esta se constituyere, serán asumidos ciento por ciento (**100%**) por **LA VENDEDORA**.

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

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

**UNDÉCIMA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y ELEGIBILIDAD.** Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de venta es una solución de vivienda de interés prioritario (VIP), se deja constancia que su elegibilidad está dada por la licencia de La construcción se está levantando en ejecución de la licencia de construcción radicada [\_\_\_\_\_] con el No. [\_\_\_\_\_] , expedida [\_\_\_\_\_] , ejecutoriada [\_\_\_\_\_] , en la modalidad de [\_\_\_\_\_] , por la Curaduría Urbana [\_\_\_\_\_] de Bogotá. El permiso de enajenación de inmuebles de que trata el artículo 71 de la ley 962 de 2005, se radicó bajo el número [\_\_\_\_\_] del [\_\_\_\_\_] en [\_\_\_\_\_].

**DUODÉCIMA.** Es obligación de **AMARILO S.A.S.** efectuar ante la autoridad catastral los trámites correspondientes para a obtención del desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, una vez se escriture la última unidad inmobiliaria que lo conforma.

**DÉCIMA TERCERA.** **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer el alcance de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil a que se refiere el presente contrato, suscrito el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

**DÉCIMA CUARTA. EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga (n) a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, en especial, en cuanto guarda relación con el pago de las expensas necesarias para administrar mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de la Urbanización, de acuerdo con el índice de participación. En caso de incumplimiento, el valor de las expensas necesarias será exigible ejecutivamente de acuerdo con la ley y con los estatutos

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

**DÉCIMA SEXTA. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL.** De manera transitoria y hasta que **AMARILO S.A.S.** haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por la sociedad Propietaria Inicial, con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de las unidades privadas que se proyectan, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Se establecen de manera especial las siguientes, además de las contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** contenido en la Escritura Pública número [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] del [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_] de dos mil [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] , otorgada en la Notaría [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] del Círculo Notarial de [\_\_\_\_\_] , debidamente registrada:

1) El Propietario Inicial y/o **AMARILO S.A.S.** se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan entregado, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en el mismo. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la adecuación y eventuales trabajos que sean necesarios adelantar, respecto de las áreas construidas y no entregadas.

2) Las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva de derechos a favor del Propietario Inicial y/o de **AMARILO S.A.S.** comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizada para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal con el fin de incorporar las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirentes de las mismas

otorgan un poder especial al Propietario Inicial y/o a **AMARILO S.A.S.** para tramitar las modificaciones pertinentes, corregir errores y otorgar las respectivas escrituras públicas de reforma o adición al reglamento de propiedad horizontal y aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General de Propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el Conjunto.

La suscrita, **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, de las condiciones civiles anotadas actuando en su condición de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, hace las siguientes declaraciones:

1. Que acepta que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI CANELO**, comparece sólo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa.

2. Que acepta la compraventa que hace **LA VENDEDORA**.

3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO** y los fideicomitentes del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE - NIT 830.055.897-7, FIDEICOMITENTE APORTANTE**, saldrán al saneamiento respecto del lote en donde se construyó el **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**.

4. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa. -----

5. Que coadyuva la presente compraventa que sobre el(los) inmueble(s) hace **LA VENDEDORA**.

6. Que, acepta que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

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

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

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida.

b) Que recibió(eron) a plena satisfacción y se encuentra(n) en posesión real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, junto con las zonas comunes del Conjunto señaladas en el reglamento de propiedad horizontal que lo rige y en los planos

protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble.

c) Que declara conocer que el inmueble que adquiere es una vivienda de interés prioritario (VIP), la cual se entrega con las especificaciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

d) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

e) Que autoriza(n) al **FONDO DE CESANTÍAS** en caso de que parte del precio se cancele con el producto de las mismas y a las **ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO** para que las sumas correspondientes a cesantías y subsidio sean giradas a **LA VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido.

f) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con el(los) con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

g) Que conoce(n) y acepta(n) las normas a que queda(n) obligado(s) por el otorgamiento del subsidio de vivienda de interés prioritario para la adquisición del inmueble, Ley 3a. del 15 de enero de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 546 de 1999. Decreto 2190 del 12 de junio de 2009, Decreto 2080 del 9 de junio de 2010, Ley 1450 del 16 de junio de 2011, Ley 1537 de 2012 y demás normas que las adicionen, modifiquen o complementen.

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

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

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

k) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal

del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**

l) Que declara (n) recibidos los bienes comunes esenciales del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO**, conforme lo dispone el artículo 24 de la ley 675 del 2001.

j) Que conoce y acepta el contenido del contrato de fiducia mercantil de administración celebrado el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022) mediante el cual se constituyó el **FAI CANELO**.



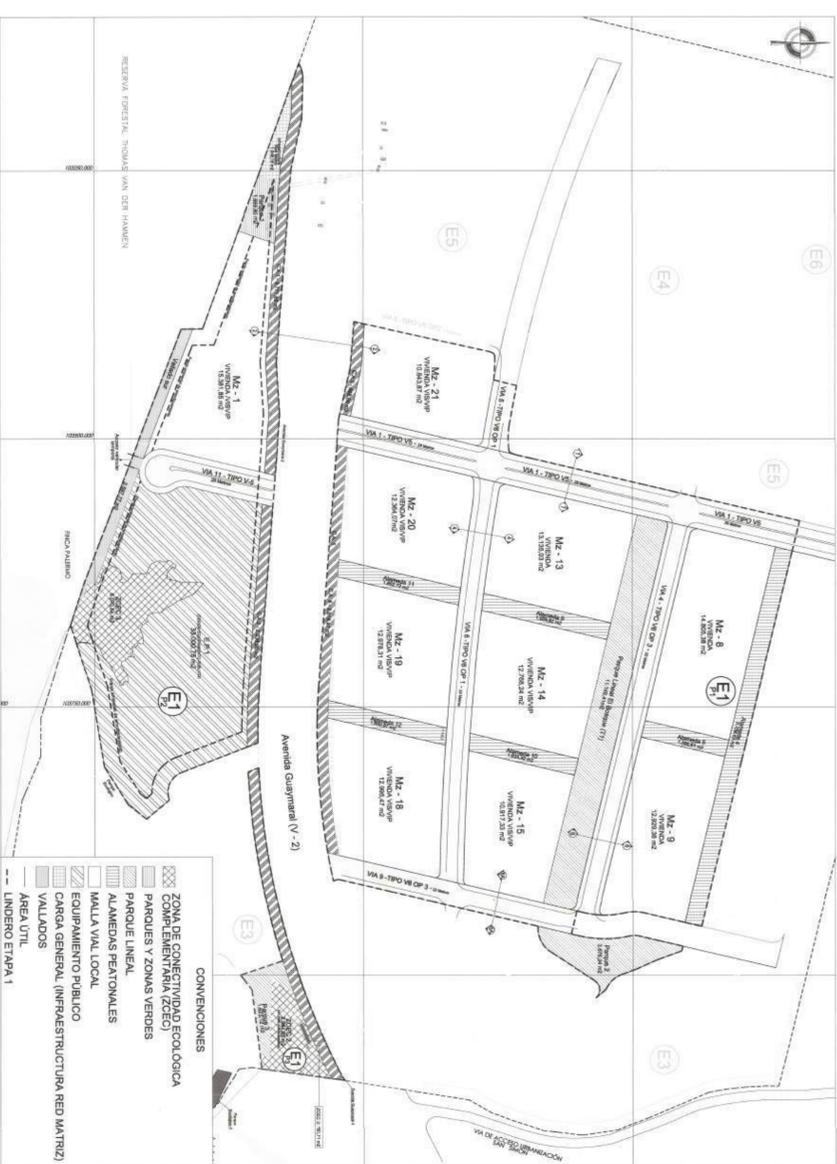






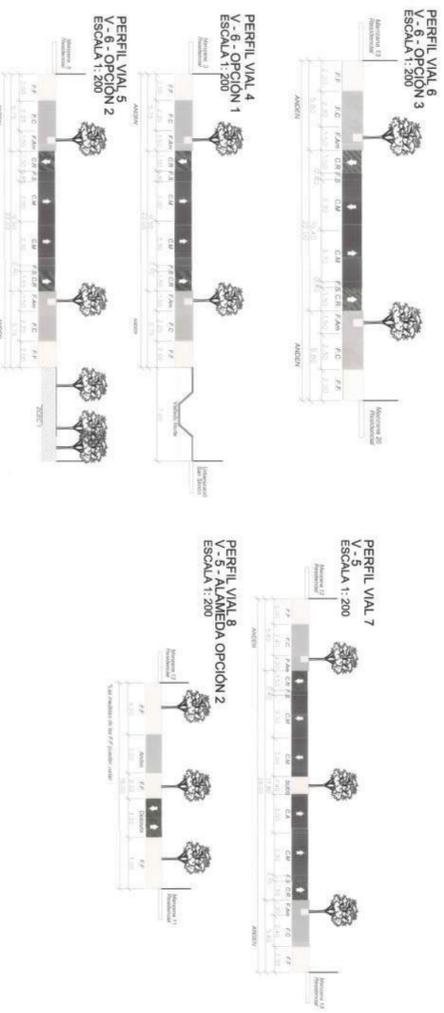
EXIGENCIA VISVIP ETAPA 1. Table with columns: AREA UTIL ETAPA 1, EDIFICACION VP ETAPA 1 (20% AU), EDIFICACION VSP ETAPA 1 (20% AU), etc.

CONVENCIONES: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS), VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP), VIVIENDA NO VIS, AREA UTIL, LINDERO ETAPA 1



CONVENCIONES: ZONA DE CONECTIVIDAD ECOLOGICA, COMPLEMENTARIA (ZCEC), PARQUES Y ZONAS VERDES, ALAMEDAS REGIONALES, MALLA VIAL LOCAL, EQUIPAMIENTO PUBLICO, CARGA GENERAL (INFRAESTRUCTURA RED MANEJO), VALADOS, AREA UTIL, LINDERO ETAPA 1

PERFILES VIALES



NOTA 1. EL LINDERO EN AREA DE GESTION TIPO A... NOTA 2. EL ACCESO VEHICULAR A LOS LOTES DEBE SER... NOTA 3. LAS DIMENSIONES DE LOS ASAMIENTOS... NOTA 4. EL DISEÑO Y ESTRUCTURA DE LAS ZONAS... NOTA 5. EL AREA DE CONTROL AMBIENTAL...

URBANIZACION:

Table with columns: PROPIETARIO, USOS, DESLINDE Y EDIFICABILIDAD, ETAPA 1, PLANCHA No., ESCALA, LOCALIZACION.

EDIFICABILIDAD

Table with columns: ETI, MANOJA, PRODUCTO, AREA UTIL, AREA CONSTRUCCION, AREA COMUNITARIA, etc.

URAS ETAPA 1

Table with columns: ETAPA, MANOJA, MANOJA INDETERMINADA, AREA COMUNITARIA, etc.

APORTES DE URAS AL FIDEICOMISO

Table with columns: DESCRIPCION, URAS, etc.

ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

Table with columns: PLANOS TORCEDEROS, etc.

ACTUACIONES POSTERIORES

Approval stamps and signatures from BOGOTA D.C. Aprobación Curaduría Urbana, Curador Urbano, and other officials.

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 15-04-2022 04:  
Al Contestar Cite este Nro. 2022EE5295 O 1 Fol. 1 Anexo 2  
Origen: Se 2006 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCÍA GARCÍA, PILAR DEL RÓDIO  
Destino: PARTICULAR/OMAR RICARDO BARBOSA VARGAS  
Asunto: RO-124968 Bogotá, D. C.  
Observ.: ALEJANDRA BAGÜERO  
Para consultar el estado de su trámite ingrese: [www.idiger.gov.co](http://www.idiger.gov.co) c/cócorrespondencia

Al responder por favor cite este número  
**RO-124968**

Señor:  
**OMAR RICARDO BARBOSA VARGAS**  
Coordinador de Proyectos  
AMARILO SAS  
Calle 90 No. 11A - 27  
Teléfono: 3203028206  
Correo: [omar.barbosa@amarilo.com](mailto:omar.barbosa@amarilo.com)  
Ciudad.

**ASUNTO:** Respuesta a radicado IDIGER No. 2022ER4164. Solicitud PQRS No. 20220251  
Vigencia Concepto Técnico CT-8184.

Respetado Señor Barbosa:

En atención a la comunicación del asunto, en la cual se solicita lo siguiente: "(...) *solicitamos respetuosamente se confirme si el concepto técnico CT-8184 y los lineamientos técnicos utilizados, las conclusiones y recomendaciones de dicho concepto se encuentran vigentes a la fecha (...)*".

En atención al oficio del asunto, en el ámbito de las funciones del IDIGER y según lo establecido en el Acuerdo 546 de 2013 "Por el cual se transforma el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias -SDPAE-, en el Sistema Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático-SDGR-CC, se actualizan sus instancias, se crea el Fondo Distrital para la Gestión de Riesgo y Cambio Climático "FONDIGER" y se dictan otras disposiciones" y el Decreto 173 de 2014 "Por medio del cual se dictan disposiciones en relación con el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, su naturaleza, funciones, órganos de dirección y administración", se permite informar que:

Dentro de las funciones asignadas al IDIGER, se encuentra la de emitir Conceptos Técnicos para la planificación territorial, como parte de los instrumentos de gestión necesarios para la reglamentación del uso del suelo. Los Conceptos Técnicos parten de la revisión de los Mapas Normativos de amenaza por remoción en masa e inundación elaborados a escala 1:5000 que se encuentran incluidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la fecha de elaboración del Concepto.

Ahora bien, ratificando lo indicado en las consideraciones expuestas en los literales a. al d. de la solicitud del asunto, que indican lo siguiente:

- a. *Que el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático emitió el 21 de abril de 2016 el concepto técnico CT-8184*
- b. *Que el concepto CT-8184 del IDIGER concluyó:  
"El área del Plan Parcial N°26, presenta amenaza por inundación en la zona delimitada para el cuerpo de agua del Humedal Torca, para el resto del predio no se encuentra categorizado en una zona de amenaza por inundación por desbordamiento, lo que se considera que está en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja"*

RO-124968

Diagonal 47 N° 17A - 09 Interior 11  
Consultador 4292600  
[www.idiger.gov.co](http://www.idiger.gov.co)

Código Postal 111371

Página 1 de 2



INSTITUTO DISTRITAL DE  
GESTIÓN DE RIESGOS  
Y CAMBIO CLIMÁTICO

c. Que el Plan Parcial El Bosque quedó adoptado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019.

d. Que el Plan Parcial incorporó en el artículo 11 el concepto CT-8184, como se observa a continuación: (...)

Se ratifica que el concepto técnico CT-8184 del 19/07/2017, fue incorporado en el artículo 11° del Decreto 653 de 2019, mediante el cual el plan parcial de desarrollo "El Bosque" fue adoptado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca". Por lo tanto, es preciso indicar que su contenido se revalida y para el plan parcial del asunto, es el concepto técnico que se encuentra vigente a la fecha.

En cuanto a lo señalado en el literal e. del oficio del asunto, en el cual se señala que:

\*e. Que los productos 4 y 7 a cargo del Fideicomiso Lagos de Torca cuentan con la No Objeción por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB en las siguientes fechas:

a. Producto 4: 24 de julio de 2020

b. Producto 7 – Acueducto: 3 de septiembre de 2020

c. Producto 7 – Alcantarillado Sanitario: 22 de octubre de 2020

d. Producto 7 – Alcantarillado Pluvial: 19 de noviembre de 2020\*

Con relación a los productos 4 y 7 del Fideicomiso Lagos de Torca, se emitió la respuesta respectiva por parte del IDIGER al radicado 2021ER5070 proveniente de dicho Fideicomiso, cuyo radicado de salida es el 2021EE5563 y se adjunta con la presente para su conocimiento.

Por otra parte, de acuerdo con el literal g. de la solicitud en mención, en el cual se requiere que: "Que en el marco de la solicitud de licencia de urbanización del Plan Parcial El Bosque la Curaduría Urbana ha solicitado anexar un documento técnico donde se especifique las restricciones o condicionamientos para el desarrollo urbano emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático"

Se reitera que el documento técnico que especifica las restricciones o condicionamientos para el plan parcial objeto de consulta, es el concepto técnico CT-8184 de 2017 emitido por esta entidad. Por lo tanto, es preciso acoger las consideraciones, conclusiones y recomendaciones establecidas en dicho documento

Cordialmente,



**PILAR DEL ROCÍO GARCÍA GARCÍA**

Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER.

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Alejandra Baquero López – Profesional Especializada 222 – 23 - SARECC		07/04/2022
Revisó	Abg. Mónica Quijano – Contabilista - Oficina Asesora Jurídica		
Revisó y aprobó:	Geol. Jesús Gabriel Delgado Segueda – Profesional Especializado 222-29 - SARECC		
CC:	Dr. WALDO YECID ORTIZ, Dirección de Planes Parciales – Secretaría Distrital de Planeación, PBX: 3358000, Carrera 30 No. 29 – 90. Pisos 5, 7 y 8. Correo: <a href="mailto:servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co">servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co</a> , <a href="mailto:wortiz@sdp.gov.co">wortiz@sdp.gov.co</a> (Copia Radicado IDIGER 2022ER4164)		
Anexos	Copia radicado de salida 2021EE5563 – Dos (2) folios		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			



ALCALDÍA MAYOR

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 25-07-2017 BOGOTÁ D.C.

Al Contestar Cite este Nro.: 2017EE5568 O 1 Folio Anex: 10

Origen: SE 7148 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C. (AREVALO SANCHEZ DIANA PA)

Destino: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN/URSULA ABLANQUE MEJIA - 4DEZ MURCIA

Asunto: RO-95697

Observ.: CT-8184

AMBIENTE

Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

RO - 95697

Al Contestar por favor cite este número

Doctora:  
**URSULA ABLANQUE MEJIA**  
Dirección de Planes Parciales  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
Carrera 30 N° 25 - 90  
Tel: 3358000  
Ciudad

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
RADICACION: 1-2017-40723

AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO  
FECHA: 2017-07-26 08:30 PRO 1224557

RAD INICIAL:

FOJOS: 1

DESTINO: Dirección de Planes Parciales

TRAMITE: Atención de Peticiones Generales

CLASIFICACION: Derecho de petición

ANEXOS: 10 FOJOS

REMITENTE: Dirección de Recursos Físicos y Gestión

**Ref:** Radicado IDIGER No. 2017ER4911  
Radicado SDP No. 2-2017-12383

**Asunto:** Remisión Concepto Técnico "Plan Parcial No. 26, localizado dentro del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Lagos de Torca" CT-8184"

Respetada Doctora Úrsula:

En atención al oficio de la referencia, por medio del cual se solicita al IDIGER los conceptos técnicos para una serie de Planes Parciales del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte Ciudad Lagos de Torca, adjunto se permite remitir el documento técnico que se relaciona a continuación:

LOCALIDAD	PLAN PARCIAL	CONCEPTO No.
Suba	"No. 26"	CT-8184

Cordialmente,

**DIANA PATRICIA AREVALO SANCHEZ**

Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

Anexo: Copia del concepto CT - 8184 (10 hojas)

Elaboró: Ing. Luis Esteban Montaña  
Revisó y Avaló: Ing. Jesús Enrique Rojas

RO-95697

Diagonal 47 No. 77A - 09 Incento 11  
Comutador: 4292801 Fax: 4292833  
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071



Certificado N° CO-95-GER40348  
Certificado N° CD-SA-CR488131  
Certificado N° CP-CR45967

Diario de control de la gestión de Coordinación del Sistema Distrital de Gestión del Riesgo y el Cambio Climático, gestión del conocimiento y análisis de los riesgos de desarrollo y efectos del cambio climático, gestión para el mejoramiento de la calidad en sus riesgos, gestión de la información de datos e intercambio de datos digitales a la información de riesgos de desarrollo y de emergencia, prevención, educación y capacitación para la gestión de los procesos de evaluación de riesgos y atención al cambio climático, atención, construcción y desarrollo de actividades operativas e institucionales y del Sistema Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático (SDGR-CC), representación en la planificación, ejecución y gestión para la activación de los sistemas de alerta temprana y respuesta rápida de emergencias en la ciudad de Bogotá, D.C.

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

## 1. INFORMACIÓN DE REFERENCIA

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No:	CT- 8184
1.2 DEPENDENCIA:	Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático
1.3 AREA FUNCIONAL:	Conceptos Técnicos para la Planificación Territorial
1.4 CARTA REMISORIA No.	RO- 95697

## 2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1 SOLICITANTE:	Dirección de Planes Parciales Secretaría Distrital de Planeación – SDP
2.2 LOCALIDAD:	11 - Suba
2.3 UPZ:	3- Guaymaral
2.4 PLAN PARCIAL:	Plan Parcial No. 26*
2.5 ÁREA (Ha):	71.53
2.6 FECHA DE VISITA:	12 de Mayo de 2017
2.7 FECHA DE ELABORACIÓN:	19 de Julio de 2017
2.8 TIPO DE RIESGO:	Inundación por desbordamiento
2.9 VIGENCIA:	Temporal, mientras no se produzcan cambios significativos en las condiciones de riesgo de la zona y siempre y cuando se mantengan las suposiciones en las que se basa el concepto.

\* Nombre del Plan Parcial según Decreto 088 de 2017.

## 3. INTRODUCCIÓN

El Artículo 393 del Decreto 190 de 2004 que compila el Artículo 382 del Decreto 619 de 2000, faculta al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, para señalar los estudios de mitigación de riesgo que deben someterse a su consideración, como requisito previo para la expedición de las licencias de urbanización y construcción, en predios localizados en zonas con amenazas de inundación, remoción en masa o de riesgo tecnológico.

Además, el Artículo 3 del Decreto 173 de 2014 "Funciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER", establece que el IDIGER como entidad encargada del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - SDGR-CC, cumplirá las funciones establecidas en el Acuerdo Distrital 546 de 2013 dentro de las cuales se destacan:

Actuar como autoridad técnica distrital en materia de la gestión de riesgos. Para tales efectos, el IDIGER deberá:

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>OFICINA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL</small>	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA          DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

- Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos, requeridos para la gestión de riesgos en el Distrito Capital.
- Emitir los conceptos técnicos de riesgo que le corresponda o que le sean requeridos al Interior del Sistema, así como los previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, los decretos reglamentarios y las demás disposiciones o planes que así lo requieran o establezcan.

De acuerdo a los artículos 25 a 29 del Decreto Distrital 088 de 2017 "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones.", entre otros establece:

*... "Artículo 26, **Parágrafo 2:** El IDIGER realizará la verificación y emitirá el concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, en todos los casos en que se presenten actualizaciones o variaciones a los proyectos urbanísticos.  
 ..."*

*"Artículo 27, **Parágrafo 2:** En los suelos clasificados con amenaza por inundación, previo inicio de la ejecución de cualquier instrumento de planeación del suelo, deberá solicitarse concepto al IDIGER que actualice la situación de inundación del predio.*

El Decreto 190 de 2004, en su artículo 130, estableció las medidas para mitigar la amenaza por inundación generada por el río Bogotá, las cuales fueron previstas a nivel cuenca, por tanto, su impacto no debe ser evaluado para predios individuales.

Este documento está dirigido a la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para resolver una consulta del Plan Parcial denominado "Plan Parcial No. 26" ubicado en la localidad de Usaquén, conforme a la cartografía recibida mediante comunicación SDP 2-2017-12383 con radicación IDIGER 2017ER4911.

#### 4. ALCANCE Y LIMITACIONES

- Este concepto evalúa las condiciones de amenaza de inundación por desbordamiento con base en las definiciones de amenaza adoptadas por el IDIGER, las cuales corresponden a criterios hidráulicos del comportamiento de los cuerpos de agua.
- Este concepto evalúa las condiciones de amenaza de inundación por desbordamiento con base en los procedimientos establecidos por el IDIGER para la emisión de Conceptos Técnicos para el Programa de Planes Parciales.
- Este concepto no evalúa inundaciones por encharcamiento y/o reflujos del sector.

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

## 5. LOCALIZACIÓN

El área propuesta para el **Plan Parcial No. 26<sup>1</sup>**, de 71.53 Hectáreas, se encuentra localizada en el sector norte de la localidad de Suba dentro del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ Lagos de Torca. El polígono evaluado se encuentra en el sector catastral Casablanca Suba Urbano, en una zona con consolidación urbana media. Cuenta con ingresos por la Avenida Calle 235, carrera 72 y carrera 52, de igual forma dentro del polígono está ubicado el Canal Guaymaral y el humedal Guaymaral.

El polígono del **Plan Parcial No. 26<sup>1</sup>** limita al sur con la Avenida Calle 235 y el humedal Guaymaral; por el norte con la Calle 237 entre la Carrera 52 y la Carrera 72; por el oriente con el Canal Guaymaral y Bima y por el occidente con la Carrera 72 entre Calles 235 y 237. En la Figura 1, se muestra la localización del plan parcial objeto del presente concepto.



Figura 1. Localización general Plan Parcial "N°26".

<sup>1</sup> Nombre del Plan Parcial según Decreto 088 de 2017

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ASISTENTE SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA  DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

El Predio se encuentra aproximadamente entre las siguientes coordenadas con origen Bogotá como se muestra en la Tabla 1.

**Tabla 1.** Coordenadas aproximadas para el Plan Parcial N°26.

<b>Norte:</b>	123395.98	a	124349.65
<b>Este:</b>	103069.61	a	104149.09

## 6. ANTECEDENTES

Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta el Plano Normativo N° 4 "Amenaza por Inundación" del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT), con las modificaciones de la Resolución 858 de 2013.

Una vez revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgo y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), se encontró que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio - IDIGER ha emitido tres documentos técnicos referentes a planes parciales que se proyectaron para el área objeto del presente documento. Aunque en cada uno de los polígonos de los planes parciales se presentan variaciones en su área, la fuente de consulta primaria para la zonificación de amenaza en todos los casos fueron los planos normativos de amenaza por inundación y amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004.

Entre ellos, el IDIGER emitió el concepto técnico CT-4870 para el área general del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, el cual reemplaza todos los conceptos anteriores emitidos para la zona.

A continuación se listan los antecedentes encontrados dentro del perímetro del Plan Parcial N°26, y sectores aledaños.

FECHA	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN / RECOMENDACIONES
Abril 10 de 2003	CT-3880	<p>Dentro del CT-3880 se concluye lo siguiente:</p> <p><i>"Conclusiones y Recomendaciones</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Según el Mapa de Amenaza por Inundación (Mapa No. 3 del Decreto 619/2000) y las verificaciones efectuadas en el terreno, la mayor parte del predio HACIENDA EL BOSQUE se encuentra en zona de amenaza baja y media por inundación producida por el desbordamiento del Río Bogotá.</li> <li>• Según el Mapa de Amenaza por Inundación (Mapa No. 3 del Decreto 619/2000) y las verificaciones efectuadas en el terreno, el predio HACIENDA EL BOSQUE en el sector oriental se encuentra en zona</li> </ul>

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

FECHA	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN / RECOMENDACIONES
		<i>de amenaza alta de inundación por desbordamiento por su ubicación en inmediaciones de la entrega del canal Torca en el humedal Guaymaral y por remanso en el canal Guaymaral originados por las crecientes del Río Bogotá*</i>
Noviembre 5 de 2003	CT-3921	<p>Dentro del CT-3921 se concluye lo siguiente:</p> <p><i>*Conclusiones y Recomendaciones</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las obras del Sistema Pluvial y Humedal del Guaymaral garantizan que contendrán crecientes de hasta 100 años, por lo tanto, las cotas correspondientes a estas crecientes estarán por debajo del terreno natural evitando que se inunden por desbordamiento del humedal o del canal Guaymaral.</li> <li>La implementación de estas obras modifica la condición de alta amenaza que tenía el predio en la zona oriental, por lo tanto no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación.</li> <li>Es necesario que se examinen las condiciones del canal de manejo de aguas lluvias y negras adyacentes al predio y paralelo a la Avenida Guaymaral y darle manejo adecuado al mismo, como también considerar las condiciones de drenaje natural del lote y revisar si hubo modificaciones al mismo."</li> </ul>
Junio 29 de 2007	CT-4870	<p>Dentro del CT-4870 se concluye lo siguiente:</p> <p><i>*Conclusiones y Recomendaciones</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Según el Plano Normativo 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT), Mapa de amenaza por inundación, el PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE se encuentra en zonas de amenaza alta, media y baja por inundación producida por el desbordamiento del Río Bogotá y del Humedal Guaymaral y en un alto porcentaje de su área en una zona de amenaza de inundación inferior a la considerada como baja (fuera del plano normativo).</li> <li>No es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación para el área de los predios que están en amenaza media.</li> <li>Se recomienda no adelantar urbanismo en el sector de alta amenaza por inundación por desbordamiento.</li> <li>Este concepto reemplaza todos los conceptos anteriores emitidos en la zona correspondiente al PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE</li> <li>Se recomienda que se defina lo más pronto posible las obras</li> </ul>

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. INSTITUTO IDECER	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA          DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

FECHA	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN / RECOMENDACIONES
		<p><i>definitivas a realizar en el río Bogotá en la zona de influencia del PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE y que estas obras se lleven a cabo lo más pronto posible con el fin de garantizar obras de protección con un diseño y construcción apropiados con el fin de reducir la probabilidad de falla de las mismas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La definición de las zonas de amenaza en el PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE está directamente relacionada con el estado de los jarillones es decir, depende de la estabilidad geotécnica de las estructuras de protección y de las condiciones hidráulicas de las mismas. Por lo tanto se recomienda llevar a cabo el seguimiento, monitoreo y reforzamiento que se requiera para garantizar una adecuada protección del área del PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE.</i></li> <li>• <i>Dada la cercanía de los desarrollos del Borde Norte de los cuerpos de agua mencionados en este concepto, al desarrollo de zonas de amenaza media y baja y a la existencia de una probabilidad de falla de las estructuras de protección, se recomienda y requiere del desarrollo de sistemas de alerta temprana de inundaciones no solo generadas por el desbordamiento del río Bogotá y el humedal Guayamaral sino también aquellas que puedan ser generadas por problemas en el sistema de alcantarillado.</i></li> <li>• <i>Es posible que existan sectores del PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE que se localicen dentro de la zona de Ronda y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá y del Humedal Guayamaral. Por lo cual se recomienda consultar con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, que es la entidad competente de la definición y por consiguiente la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital.</i></li> <li>• <i>Es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el área del PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación más conveniente para hacer habitable esta zona y evitar problemas con el nivel freático presente en el sector. Se debe garantizar la estabilidad del proyecto teniendo en cuenta que en este sector los suelos están saturados.</i></li> <li>• <i>Es indispensable adelantar los estudios necesarios que permitan definir los requerimientos para garantizar que no se presenten reflujos de aguas tanto de lluvias como negras por el sistema de alcantarillado proyectado en esta zona.</i></li> </ul>

Tabla No 2. Documentos emitidos por IDIGER en la zona del Plan Parcial No. 26

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

## 7. EVALUACIÓN DE AMENAZA

### 7.1 CAMBIO CLIMÁTICO

De acuerdo a los escenarios de cambio climático para la ciudad de Bogotá, en los próximos años se espera un incremento de la temperatura entre 0.8°C y 2.2°C y un incremento de la precipitación media de hasta un 10%. Estos cambios proyectados traerán consigo el aumento de la intensidad, la duración y la frecuencia de los fenómenos meteorológicos (lluvia intensa – tormenta), descarga eléctrica (rayo), granizo (vendaval), así como hidroclimáticos extremos (crecientes y desbordamientos súbitos, inundaciones súbitas), los cuales pueden generar impactos importantes.

De igual forma los efectos del cambio climático sobre el ciclo hidrológico y el ciclo de los sedimentos podrían generar alteraciones en la disponibilidad del agua para los diferentes usos y modificaciones importantes en la escorrentía, entre otros.

Para el análisis hidrológico se tomó como base el estudio de Caracterización de Tormentas y Actualización de Curvas Intensidad Duración Frecuencia de la EAB realizado por INGETEC (2015), el cual contempla registros de precipitación hasta el año 2015, entre los cuales se encuentran los fenómenos de variabilidad climática (El Niño y La Niña) ocurridos en los últimos años, los cuales tienen incidencia en la generación de eventos de inundación en el Distrito Capital y que permiten valorar su impacto en el aumento de los caudales contemplados en la modelación hidráulica.

### 7.2 METODOLOGÍA

La amenaza de inundación por desbordamiento actualmente existente considera la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, la información técnica proporcionada por las entidades del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SDGRCC) y la información técnica generada por el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER disponible a la fecha de emisión del concepto.

Las obras de la adecuación hidráulica del río Bogotá realizadas por la CAR, a lo largo de la cuenca media del río (desde las compuertas de Alicachín hasta Puente La Virgen), han mejorado la capacidad hidráulica del río a largo de su tránsito por el Distrito; actualmente la CAR se encuentra en proceso de diseño y adjudicación de las obras de adecuación hidráulica para el tramo entre Puente La Virgen y la desembocadura del río Torca. El IDIGER ha realizado una serie de modelaciones de los cuerpos de agua del Distrito, en el caso del canal Torca-Guaymaral la modelación de este se realizó con información secundaria obtenida de estudios realizados por la EAB.

La metodología que fue utilizada para la actualización de la zonificación de amenaza correspondió a la propuesta por Escudero y sus colaboradores [2012]. Inicialmente, es una metodología que es parcial y cuantitativa, seguidamente, la construcción de los niveles de amenaza no corresponde a un proceso de calibración, pero están soportados con datos históricos y

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

experimentales según estudios consultados [Témez, 1991; Reiter and RESCDAM, 2001; Nanía, 2002; Gómez and Russo, 2009]. Además, los niveles de amenazas están analizados con las posibles consecuencias. La Figura 2 muestra los niveles de amenaza presentados por la investigación realizada por Escudero.

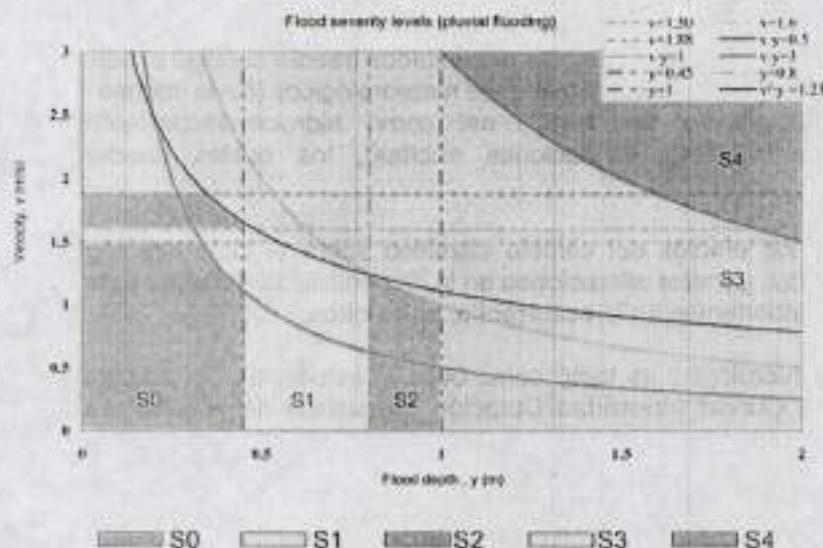


Figura 2. Niveles de amenaza de acuerdo con la investigación de Escudero-Bueno et al. [2012].

En consideración a que el IDIGER presenta la amenaza en tres niveles, estos fueron ajustados (ver Tabla 1). Esta acción se llevó a cabo mediante la comparación de las metodologías analizadas que presentaban exclusivamente 3 niveles de amenaza [Government, 2005; Cancado et al., 2008; Kalyanapu et al., 2012; Russo et al., 2014]. En el siguiente párrafo se describen los criterios que se tuvieron en cuenta para realizar los ajustes.

Tabla 1. Niveles de amenaza asociados a las variables hidráulicas.

PROFUNDIDAD (m)	NIVEL DE AMENAZA PARA LA PROFUNDIDAD	NIVELES DE AMENAZA		
		BAJA	MEDIA	ALTA
$z < 0,5$	BAJA	BAJA	MEDIA	ALTA
$0,5 > z < 1,0$	MEDIA	MEDIA	MEDIA	ALTA
$z > 1,0$	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
NIVEL DE AMENAZA PARA LA VELOCIDAD		BAJA	MEDIA	ALTA
VELOCIDAD (m/s)		$v < 1,5$	$1,5 > v < 2$	$v > 2$

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

En la Figura 2, el primer nivel, S0, corresponde a valores por debajo de 0.45 m, el cual en la **Tabla 1** se aproximó a 0.5 m, como lo muestra Cancado y sus colaboradores [2008], ya que este valor fue calibrado para un sector urbano.

Para el segundo nivel se fusionaron los niveles S1 y S2 de la Figura 2, en consideración que las dimensiones presentadas en la literatura [Government, 2005; Cancado et al., 2008; Kalyanapu et al., 2012; Russo et al., 2014] superaban la estatura promedio de la población de Bogotá, la cual es, para hombres, de 1.72 m y para mujeres, 1.6 m [Meisel and Vega, 2004]. Por lo tanto, el hecho que supere la estatura promedio, puede ser causal de una amenaza alta.

El tercer nivel se ajustó mediante la unión de los rangos restantes S3 y S4 de la Figura 2.

Es de aclarar que las velocidades se dejaron iguales ya que está soportada por estudios experimentales tal como se mencionó anteriormente dentro del mismo artículo. Además, los datos presentados por Escudero y sus colaboradores [2012] fueron contrastados con los resultados presentados por Kreibich y sus colegas [2009]. Su comparación permitió concluir que los niveles estaban correctamente distribuidos de acuerdo con los posibles efectos en la población e infraestructuras.

Teniendo seleccionada la metodología para delimitación de las amenazas, se estandarizó un proceso para construir los mapas de amenazas, el cual consiste en 3 pasos (ver Figura 3).



**Figura 3.** Esquema del procedimiento para la zonificación de los niveles de amenazas con su respectiva Interpretación.

A continuación se describe cada paso de la Figura 3.

1. A partir de la modelación hidráulica con el programa IBER se generan dos imágenes, las cuales contienen las magnitudes de las profundidades y las velocidades del flujo.

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

- Se realiza la clasificación de la amenaza de acuerdo con las profundidades y las velocidades del flujo asociadas a un periodo de retorno de hasta 100 años teniendo en cuenta la Tabla 1.
- Finalmente, la interpretación de los niveles de amenazas se realiza mediante las posibles consecuencias de acuerdo con la magnitud de las variables hidráulicas.

#### Análisis por criterios de niveles de amenaza

Para interpretar los niveles de amenaza se establecieron posibles consecuencias. Estas fueron basadas en investigaciones reportadas en la información metodológica consultada, teniendo cuenta daños potenciales a las infraestructuras e inestabilidad de cuerpos [Uller, M. and B., n.d.; Engel, 2004; Gómez Valentín and Russo, 2009; Kreibich et al., 2009]. La Figura 4 muestra las posibles consecuencias de acuerdo con el nivel de amenaza (sea por nombre o por colores).



**Figura 4.** Posibles consecuencias basadas la información metodológica consultada [Uller, M. and B., n.d.; Engel, 2004; Gómez Valentín and Russo, 2009; Kreibich et al., 2009].

Teniendo en cuenta la metodología expuesta anteriormente se adoptaron las definiciones de zonas de amenaza presentada en la

**Tabla 2.**

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

**Tabla 2. Definiciones de amenaza alta, media y baja adoptadas**

CATEGORIZACIÓN DE LA AMENAZA	DESCRIPCIÓN	PARÁMETROS DE EVALUACIÓN
<b>AMENAZA ALTA</b>	Zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno de hasta 100 años, con una profundidad de lámina de agua igual o superior a 1,00 m, y una velocidad de flujo agua igual o superior a 2 m/s.	Lámina de agua > 1,0 m Velocidad de Flujo > 2 m/s
<b>AMENAZA MEDIA</b>	Zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno de hasta 100 años, con una profundidad de lámina de agua entre 0,5 m y 1,0 m y una velocidad de flujo entre 1,5 m/s y 1,0 m/s.  Adicionalmente contempla el área de influencia ante una posible falta funciona del sistema de drenaje pluvial de las plantas elevadoras	0,5 m > Lámina de agua < 1,0 m 1,5 m/s > Velocidad de Flujo < 2 m/s
<b>AMENAZA BAJA</b>	Zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno de hasta 100 años, con una profundidad de lámina de agua igual o inferior a 0,5 m, y una velocidad de flujo agua igual o inferior a 1,5 m/s.	Lámina de agua < 0,5 m Velocidad de Flujo < 1,5 m/s

### 7.3 AJUSTE DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación de amenaza actual es la adoptada mediante la Resolución 858 de 2013 "Por la cual se actualiza el mapa número 4 del Decreto Distrital 190 de 2004". El plano normativo establece las zonas de amenaza alta, media y baja de inundación por desbordamiento en el Distrito Capital, está sujeto a modificaciones a través de los instrumentos que aporta el Plan de Ordenamiento Territorial, entre los que se encuentran la emisión de conceptos técnicos, mediante los cuales se lleva la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento a nivel predial.

El ajuste de la zonificación de amenaza considerada en este documento tiene en cuenta la condición actual del sector a evaluar la cual se evidenció durante el recorrido de campo realizado, así como los resultados de los ejercicios de modelación hidráulica que ha realizado el IDIGER para tener en cuenta dichas modelaciones.

### 7.4 GEOMORFOLOGÍA

El terreno del Plan Parcial No. 26, se encuentra a nivel regional en la planicie Aluvial del Río Bogotá, que comprende el área máxima de divagación lateral de este cuerpo de agua. Es potencialmente inundable aunque esta condición está controlada en la actualidad por múltiples

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. OFICINA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA          DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

estructuras antrópicas como jarillones o diques, depósitos de escombros, vallados y vías carreteables.

Se evaluó el componente topográfico a partir de las curvas de nivel a Escala 1:100, disponibles en el portal Mapas de Bogotá, administrado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. El análisis de la topografía en el área de estudio, permite identificar que el relieve del predio es homogéneo y prácticamente horizontal con excepción a algunos bajos en la parte occidental y en un patrón de líneas transversales y longitudinales del predio, que corresponden con un sistema de drenaje existente mediante vallados.

### 7.5 HIDROGRAFÍA

Hidrográficamente, el **Plan Parcial No. 26** de la localidad de Suba, se encuentra sobre la cuenca del Río Bogotá, a su vez se encuentra dentro de la cuenca pluvial Torca y subcuenca sanitaria Torca.

En el sector no se encuentran cauces o cuerpos de agua permanentes que lo crucen o afecten. Finalmente, a nivel local no existen redes de alcantarillado pluvial para el manejo del agua, ni presencia de sumideros laterales en las vías, condición evidenciada en la visita de verificación realizada.

### 7.6 RECONOCIMIENTO DE CAMPO

De acuerdo con la solicitud realizada, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER realizó una visita técnica al Plan Parcial N° 26, el día el 12 de mayo de 2017.

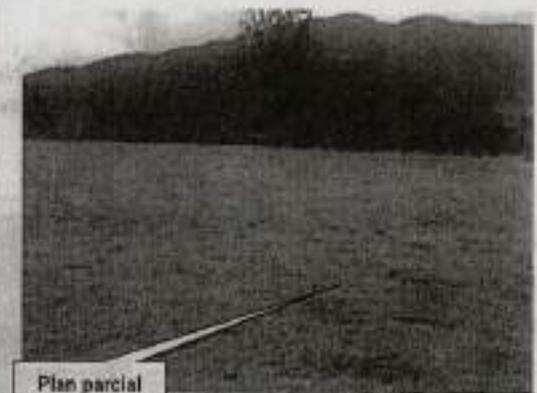
Se evidenció que el polígono del plan parcial objeto de la visita tiene su dimensión mayor paralelo a la Avenida Calle 235, en el tramo comprendido entre la Carrera 52 y la Carrera 72 . El polígono en mención se encuentra en un terreno de topografía plana adyacente al humedal Guaymaral. Así mismo se identifica que el sector circundante al plan parcial presenta un nivel medio de consolidación.

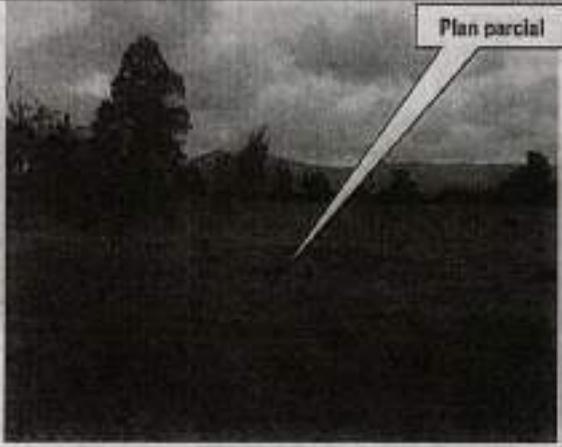
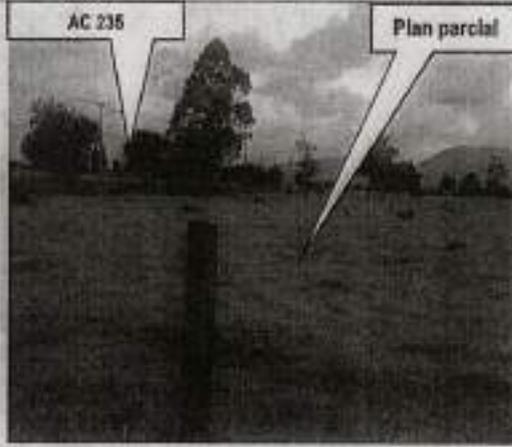


	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

con flujo de agua y abundante vegetación Riparia. humedal Guaymaral, además para el momento de la visita evidencian encharcamientos en todo el sector oriental.

Se observa que el sector oriental del polígono objeto de la visita corresponde a un área con topografía baja, con deficiencias de drenaje, sujeta a inundarse, ya sea por el estancamiento de agua lluvia o por migración lateral del Canal Guaymaral; de igual forma, en el análisis del patrón de drenajes se evidencia que el área adyacente al humedal cuenta con capacidad de acumulación hídrica, y obedece a un plano inundable.

 <p>Plan parcial</p>	 <p>Plan parcial</p>
<p><b>Fotografía No. 3</b> Sector central del predio, se observa que para este sector la vegetación dominante es el pasto, se evidencia construcción de vías de accesos en afirmado.</p>	<p><b>Fotografía No. 4.</b> Sector central del Polígono del plan parcial con topografía plana, al fondo se observa pliegue convexo o anticlinal.</p>

 <p>Plan parcial</p>	 <p>AC 235</p> <p>Plan parcial</p>
<p><b>Fotografía No. 5.</b> Sector Sur del polígono del plan parcial, se observa vías de acceso y drenajes discurren hacia el Humedal y el canal Guaymaral.</p>	<p><b>Fotografía No. 6.</b> Sector sur del Plan Parcial, se evidencia el lindero sur del polígono del plan parcial y la Avenid Calle 235.</p>

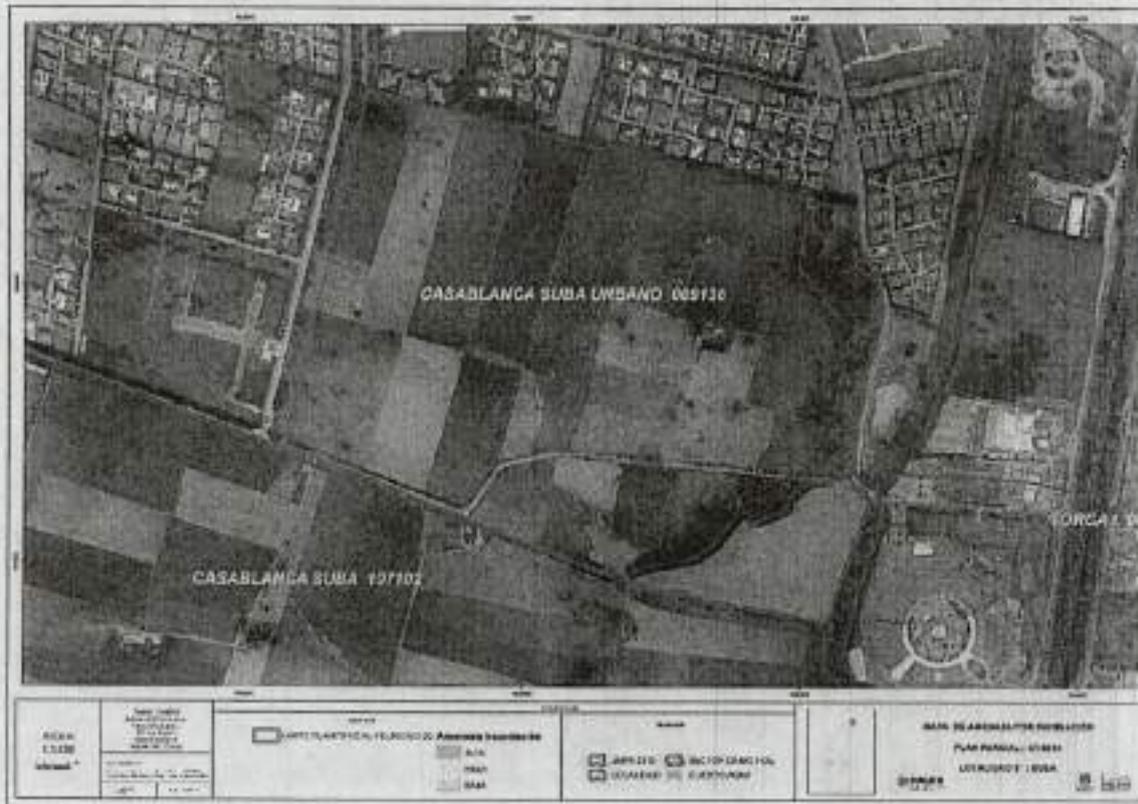
Se evidencia que para el sector del Plan Parcial N° 26 el eje principal de drenaje de las aguas lluvias es el Canal Guaymaral, adyacente al humedal Guaymaral.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. INSTITUTO DE GESTIÓN DEL TERRITORIO, DEL DISEÑO URBANO Y DEL AMBIENTE	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA          DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

### 7.7 ZONIFICACIÓN DE AMENAZA

De acuerdo con la información disponible al momento de elaboración de este concepto, la visita realizada, así como el modelo hidráulico para el canal Torca – Guaymaral en el cual se obtuvo como resultado para el escenario de modelación con una creciente con un periodo de retorno de 100 años, que la amenaza queda confinada dentro de los límites del cuerpo de agua del humedal Torca.

El IDIGER considera que para el Plan Parcial No. 26 la Zonificación de amenaza es la mostrada en la Figura 5, en la cual la amenaza por inundación se encuentra contenida dentro de la delimitación del cuerpo de agua.



**Figura 5.** Localización general del Plan Parcial "N°26," de la Localidad de Suba, Plano de Amenaza de Inundación por Desbordamiento según el POT (Decreto 190 de 2004).

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE ACCIÓN SOCIAL</p>	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

## 8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El área del Plan Parcial "N°26", presenta amenaza por inundación en la zona delimitada para el cuerpo de agua del humedal Torca, para el resto del predio no se encuentra categorizado en una zona de amenaza por inundación por desbordamiento, lo que se considera que esta en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja.
- Dada la morfología del terreno que cubre el plan parcial, es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el polígono, sin embargo, dicho diseño debe considerar las características, implicaciones de la existencia de cuerpos de agua de importancia ecosistémica (humedal Torca - Guaymaral) y sus tributarios, asimismo, se debe realizar el mantenimiento de los cuerpos de agua que se encuentran en el área del polígono del Plan Parcial N°26, conforme a las condiciones de diseño, con el fin de garantizar su adecuado funcionamiento como amortiguadores de crecientes y drenaje natural de aguas lluvias
- Debido a que los humedales son considerados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, como elementos constitutivos de la estructura ecológica principal (Art 74, Art 75, Art 76 del Decreto 190 de 2004), de los cuales también hacen parte las rondas, incluyendo cuerpos de agua que puedan estar relacionados con el sistema hídrico, además de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, se recomienda consultar a la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, para que conceptúe en relación con los corredores ecológicos existentes en el área del Plan Parcial N°26.
- Se debe garantizar la estabilidad y seguridad de cualquier intervención a ser realizada, considerando la condición de saturación a la que pueden estar expuestos los suelos y rellenos, teniendo como referente las características morfológicas, hidrológicas e hidráulicas de las áreas adyacentes a los cuerpos de agua lóticos.
- Los diseños de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial sobre la malla vial arterial, serán aprobados por la Empresa de Agua Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP; en las demás vías del urbanismo local que se planteen en los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos, los diseños estarán a cargo del urbanizador, sujetos a la aprobación de la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP.
- De acuerdo con el Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C., se ha identificado preliminarmente que el sector que corresponde al polígono del Plan Parcial No. 26, corresponde a la zona geotécnica denominada "Lacustre A" y zona de respuesta sísmica denominada "Lacustre 200", para lo cual se espera que la aceleración horizontal pico efectiva de diseño sea de 0.15g y del terreno en superficie sea de 0.18g para los análisis de estabilidad de taludes, potencial de licuación, estructuras de contención, estabilidad de rellenos artificiales y de cimentaciones superficiales y profundas.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA          DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

- Se deberá clasificar el perfil geotécnico del sitio con alguna de las zonas descritas en la Tabla 2 de Decreto 523 de 2010 de acuerdo a su localización en la zonificación de respuesta sísmica y al estudio geotécnico realizado de conformidad con el Título H del Reglamento NSR-10. Si los resultados del estudio geotécnico demuestran que las características del terreno, materiales y espesor del depósito, son diferentes a los relacionados en la zonificación de respuesta sísmica para el sitio de interés, se deberá ampliar el alcance del estudio geotécnico, conforme al Artículo 6 del Decreto 523 de 2010 y aplicar los parámetros espectrales de la zona de respuesta sísmica que sean consistentes con él. Esta clasificación sísmica debe coincidir con alguna de las zonas adyacentes a la localización del predio o máximo a una zona de por medio, siempre y cuando no supere una distancia de 500 metros, respecto a su localización.
- Para edificaciones con períodos estructurales de vibración con base rígida mayores que 2.5 segundos deben evaluarse los factores de amplificación con un estudio sísmico particular de sitio, según lo establecido en el artículo 7° del Decreto 523 de 2010.
- Para edificaciones con períodos estructurales de vibración con base rígida mayores de 1.0 segundos, se debe verificar entre el ingeniero estructural y el geotecnista del proyecto, que el periodo fundamental de la edificación calculado de acuerdo a la sección A.4.2 de la NSR-10 más o menos un 10%, no coincida con el periodo fundamental o secundario calculados para el depósito de suelo en el sitio del proyecto con el fin de prever problemas de resonancia suelo-estructura.
- El sistema de alcantarillado sanitario que recogerá las descargas de Ciudad Lagos de Torca deberá ser conducido al interceptor Torca Salitre de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 088 de 2017; de igual forma, en los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos localizados en Ciudad Lagos de Torca deberá garantizarse la evacuación de las aguas pluviales hacia el Humedal Torca – Guaymaral, por medio de un sistema integral que incluya redes de alcantarillado pluvial, sistemas urbanos de drenaje sostenible y vallados existentes. Las obras deberán ejecutarse con base en los estudios aprobados por la Empresa de Agua Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP la cual será la encargada de recibirlas, operarlas y mantenerlas en condiciones de seguridad adecuada.
- Se deben adelantar los estudios y adoptar las medidas necesarias para garantizar que no se presenten reflujos tanto de aguas lluvias como de aguas servidas por el sistema de alcantarillado proyectado en esta zona.
- Para el desarrollo de actividades que involucren excavaciones, el IDIGER recomienda que sigan los lineamientos para la reducción de riesgos de excavaciones en Bogotá D.C., adoptadas por esta entidad mediante la Resolución 600 de 2015, los cuales se pueden consultar en enlace: [www.idiger.gov.co/resoluciones](http://www.idiger.gov.co/resoluciones).
- Se recomienda a la Secretaría Distrital de Planeación incluir dentro de las determinantes ambientales para la adopción del plan parcial, medidas para prevenir los futuros efectos

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

del cambio climático y para contribuir a la adaptación del territorio a los mismos, teniendo en cuenta las características topográficas del sitio, promover el uso eficiente del agua, alternativas de captación, filtración, retención, transporte, almacenamiento y/o infiltración del agua lluvia al terreno, entre las cuales se recomienda considerar, dentro de las condiciones del urbanismo propuesto:

- Diseñar los sistemas de drenaje proporcionales a las características de las áreas propuestas, para filtrar o retener el mayor tiempo posible las aguas lluvias, contribuyendo a la mitigación de problemas de inundación en la ciudad.
- Retención, almacenamiento, reutilización y/o tratamiento de aguas lluvias para su utilización en épocas de sequía. Disposición de espejos de agua y/o tanques para su almacenamiento.
- Proveer un porcentaje significativo de las áreas de cesión y comunales en superficies permeables, en condiciones sujetas a la aprobación del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.
- Procurar por la conservación de la cobertura vegetal dentro del área del Plan Parcial, tanto en las zonas de cesión como en las áreas libres privadas, aprovechando los beneficios a nivel paisajístico y ambiental (mejoramiento de la calidad del aire, albergue de la vida silvestre, regulación térmica) que la misma ofrezca.
- Plan de arborización urbana conforme a los lineamientos del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.
- En relación con el diseño, construcción y operación de las edificaciones, se recomienda considerar acciones para la reducción de la emisión de gases efecto invernadero, el manejo de la retención y reutilización del agua, nuevas alternativas energéticas y gestión de los residuos sólidos, enfocados a la adaptación a las nuevas condiciones hidroclimáticas, entre ellas:
  - Dar cumplimiento a los porcentajes mínimos de reducción de consumo de agua y energía en cumplimiento a la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
  - Reciclaje de aguas y utilización de aguas grises.
  - Manejo de aguas lluvias (retención, almacenamiento y/o reutilización).
  - Instalación y tecnificación del tratamiento de aguas grises y/o residuales.
  - Provisión de cubiertas y fachadas verdes.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. OFICINA GENERAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA          DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

- Jardines que protejan el agua.
- Cuartos de almacenamiento de residuos sólidos con espacio suficiente para alojar recipientes para la separación de residuos.
- Se recomienda tener en cuenta los lineamientos para el manejo del sistema de drenaje pluvial sostenible del Distrito Capital, según lo dispuesto en el artículo 56 "Sistema Urbano de Drenaje Sostenible - SUDS" del Decreto distrital 088 de 2017, de igual forma es de gran importancia seguir las recomendaciones del artículo 57 "Lineamientos para el manejo del sistema de vallados" del mismo decreto.

## 9. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para el plan parcial referenciado, están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante la visita al polígono. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio; adicional a lo anterior, en algunos sectores los procesos de urbanismo existentes pueden enmascarar posibles procesos de remoción en masa.

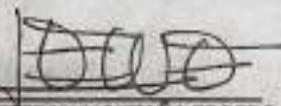
De acuerdo con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014 y de conformidad con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 todas las entidades públicas o privadas, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo, que desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER, deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis el responsable del proyecto debe diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo, planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

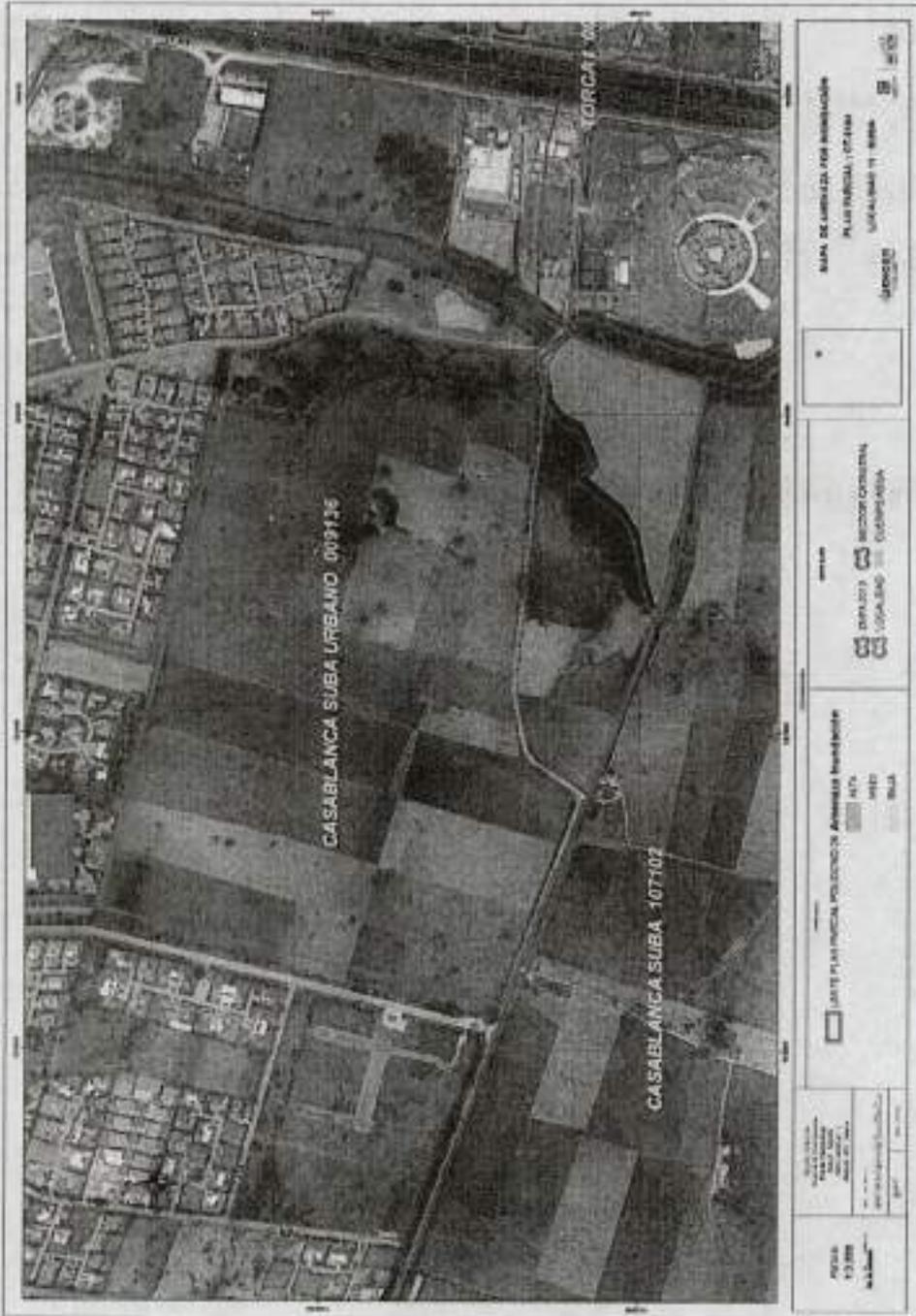
## 10. ANEXOS

**ANEXO 1.** Mapa de Zonificación de Amenaza de Inundación por desbordamiento CT- 8184 Plan Parcial N°26.

## 11. APROBACIONES

11.1 Elaboró
 <b>Firma:</b> <b>Nombre: LUIS ESTEBAN MONTAÑA FORERO</b> <b>Profesional Especializado Cod.222 Grado 23</b> <i>Profesional de Conceptos para la Planificación Territorial</i>
11.2 Revisó y avaló
 <b>Firma:</b> <b>Nombre: JESUS ENRIQUE ROJAS OCHOA</b> <b>Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29</b> <i>Responsable de Grupo de Conceptos para la Planificación Territorial</i>

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO SALA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COMUNICACIÓN</p>	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016



**Anexo 1.** Mapa de Zonificación de Amenaza de Inundación por desbordamiento CT-8184 Plan Parcial "N°26"



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2904

DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTITRES-

(23) DE JUNIO - - - - -

DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2.009).....

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y

CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

## SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

## FORMATO DE CALIFICACION

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N 584784.....

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES): SBU 2405.....

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

BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.....

NOMBRE O DIRECCIÓN: Lote de terreno.....

## DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

## NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0128 FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION (COMISION FIDUCIARIA)	\$ 13.500.000,00
APTO VALUO	\$ 22.681.564,000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
EASTON LTDA.	Nit. 830.067.038-9
BARANTES COMERCIAL ING Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES (antes Encenillal S.A)	Nit. 830.067.040-4
BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES (antes Bleeker S.A.)	Nit. 830.067.039-6
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	Nit 800 142.383.7

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,

República de Colombia, ante la

CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C. cuyo

NOTARIO ENCARGADO es JAIME ALEJANDRO CASTRO FORRES

se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ...

Comparecieron: (i) ELENA MARÍA SAMPER DE MEJÍA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 41.398.341, actuando como Gerente y Representante Legal de EASTON LTDA., sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número dos mil setecientos sesenta y tres (2.763) del tres (3) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) de la Notaría Once (11) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. número 830.067.038-9, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con el presente contrato; (ii) OLGA MARÍA SAMPER DE ZUBIRIA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 20.299.580, actuando como Gerente Delegatario y Representante Legal de BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, (antes Encenillal S.A.), sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número dos mil setecientos sesenta y cuatro (2.764) del tres (3) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) de la Notaría Once (11) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. número 830.067.040-4, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con el presente contrato; (iii) ALBERTO LEOPOLDO SAMPER KOPP, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.079.295, actuando como Gerente y Representante Legal de BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, (antes Blecker S.A.), sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número dos mil setecientos sesenta y cinco (2.765) del tres (3) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) de la Notaría Once (11) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. número 830.067.039-6, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato, quienes en adelante de manera conjunta y para los efectos de este contrato



se denominarán el FIDEICOMITENTE, por una parte, y, por la otra, CAROLINA LOZANO OSTOS, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Primer

Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (lloj 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 se acredita con el certificado de Existencia y Representación el cual se adjunta al presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la FIDUCIARIA, hemos celebrado el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

## GENERALIDADES DEL CONTRATO

### 0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO

### 0.2 DEFINICIONES

## CAPÍTULO I

### MANIFESTACIÓN Y CONSIDERACIONES DE LAS PARTES

#### 1.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

## CAPÍTULO II

### NATURALEZA DEL CONTRATO

#### 2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPÍTULO III

DECLARACIÓN DE LAS PARTES

3.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA

3.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:

3.3. AUTORIZACIÓN

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:

3.6. IMPUESTOS

CAPÍTULO IV

OBJETO DEL CONTRATO

4.1. OBJETO

CAPÍTULO V

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. TRANSFERENCIA

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

CAPÍTULO VI

DE LAS PARTES

6.1. EL FIDEICOMITENTE

6.2. LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO VII

SANEAMIENTO

7.1. SANEAMIENTO

CAPÍTULO VIII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROPIETARIO

8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO IX



COSTOS Y GASTOS .....

9.1. COSTOS Y GASTOS: .....

9.2. COMISIÓN FIDUCIARIA .....

CAPÍTULO X .....

DURACIÓN Y TERMINACIÓN .....

10.1 DURACIÓN .....

10.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN .....

CAPÍTULO XI .....

LIQUIDACIÓN .....

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO .....

CAPÍTULO XII .....

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL .....

12.1 NOTIFICACIONES .....

12.2. DOMICILIO .....

CAPÍTULO XIII .....

13.1 CONSULTA Y REPORTE A LA CIEM .....

CAPÍTULO XIV .....

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN .....

14.1 ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN .....

CAPÍTULO XV .....

IMPUESTO DE TIMBRE .....

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE .....

CAPÍTULO XVI .....

CESIÓN .....

16.1. CESIÓN CONTRATO DE FIDUCIA .....

CAPÍTULO XVII .....

REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO .....

17.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO .....

CAPÍTULO XVIII .....

LEGISLACIÓN APLICABLE .....

18.1. LEGISLACIÓN APLICABLE .....



CAPÍTULO XIX.....

PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.....

19.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.....

CAPÍTULO XX.....

REGISTRO.....

20.1. REGISTRO.....

CAPÍTULO XXI.....

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....

21.1. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....

CAPÍTULO XXII.....

CONFLICTO DE INTERÉS.....

22.1. CONFLICTO DE INTERÉS.....

CAPÍTULO XXIII.....

GESTIÓN DE RIESGOS.....

23.1. GESTIÓN DE RIESGOS.....

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

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

2. FIDEICOMITENTE. Se denominará así en el presente contrato a EASTON LTDA, BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES.....

5. PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato.....

## CAPÍTULO I

### MANIFESTACIÓN Y CONSIDERACIONES DE LAS PARTES

1.1. EL FIDEICOMITENTE. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los

2904



aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. Que el FIDEICOMITENTE ha decidido constituir con el predio que se describe en el presente documento, un contrato de fiducia de

administración de los comúnmente denominados "fiducia de parqueo".

**CAPÍTULO II**

**NATURALEZA DEL CONTRATO**

2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Emancipatorio (Decreto 662 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable de manera que el FIDEICOMITENTE no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

**CAPÍTULO III**

**DECLARACIÓN DE LAS PARTES**

3.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que se encuentra económicamente solvente y que la transferencia del bien que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que el bien que entrega a título de fiducia no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, dependientes, arrendatarios etc., como medio

instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. ....

**3.2. AUTORIZACIÓN.** El FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tiene la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo. ....

**3.3. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad del FIDEICOMITENTE de ejecutar el contrato o que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE no están pendientes ni existen amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental. ....

**3.4. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, el FIDEICOMITENTE declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento. ....

**3.5. IMPUESTOS.** El FIDEICOMITENTE ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de



sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra el FIDEICOMITENTE, y según el leal saber y

entender del FIDEICOMITENTE, no se han presentado requerimientos con respecto impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva.

**CAPÍTULO IV**

**OBJETO DEL CONTRATO**

4.1. **OBJETO.** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del patrimonio autónomo, la propiedad fiduciaria del bien inmueble descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente de propiedad del FIDEICOMITENTE.

(ii) Que la FIDUCIARIA entregue a título de comodato precario el inmueble fideicomitado al FIDEICOMITENTE. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

(iii) EL FIDEICOMITENTE instruye de manera expresa e irrevocable a la FIDUCIARIA para que, según un futuro el presente contrato adquiere el carácter de fideicomiso inmobiliario para desarrollar un proyecto urbanístico en todo o en parte del predio materia del presente contrato, se designe a Amarilo S.A. como fideicomitente y beneficiario promotor y desarrollador del eventual proyecto urbanístico.

**CAPÍTULO V**

**CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

5.1. **TRANSFERENCIA.** El FIDEICOMITENTE transfiere a la FIDUCIARIA, a título de fiducia mercantil irrevocable, el derecho de dominio y posesión material que actualmente ejerce sobre el bien inmueble



inmueble: Lote de terreno con un área de setecientos nueve mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros de metro cuadrado (709.259.84 m<sup>2</sup>), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: con el lote de la casa con la finca Floresta de María Francisca Restrepo, con el resto de la propiedad en parte con las fincas "Torcas de Emilia Samper y Ortega, y Fusca" de Carmen de Tamayo de Macaya y otros; y en parte río Bogotá, de por medio con las fincas " El Cerrito" de Manuel Hurtado, " El Juncal" de Teodoro Mejía y " La Conchucua" de Graciano García; por ORIENTE: En una distancia de 350.82 mts con predio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.; por el SUR: En los potreros de San Francisco y parte de San Andrés, con la finca "Santa Rosa" de Francisco Ortega Paris en el potrero " El Molino" con la finca " La Floresta" de las mencionadas Restrepo, y en el resto del lindero sur en parte con la misma finca " La Floresta" y en su parte con la finca "Palermo" las dos últimas fincas mencionadas Restrepo; por el Occidente: con la finca de Santa Rosalía de Francisco Ortega Paris". El inmueble en mención tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-584784 y le corresponde la cédula catastral número SBU 2405. Ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO. Inicialmente el predio descrito en el punto 5.1. anterior tenía un área de setecientos doce mil trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados (712.384 m<sup>2</sup>), conforme se expresa en la escritura de aclaración del título de adquisición, de que da cuenta la número novecientos catorce (914) otorgada el veintinueve (29) de marzo de dos mil (2000) ante el Notario Venticinco (25) del Círculo de Bogotá. Posteriormente, EL FIDEICOMITENTE celebró una venta parcial a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., de un sector del globo de terreno en mención, con un área de tres mil ciento veinticuatro metros cuadrados con dieciséis decímetros de metro cuadrado (3.124.16 m<sup>2</sup>), razón por la cual el predio que se transfiere a título de fiducia mercantil por medio del presente instrumento público queda con un área de setecientos nueve mil doscientos cincuenta y nueve metros

AA 39143131

2904



cuadrados con ochenta y cuatro decímetros de metro cuadrado (709.250.84 m2).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** No obstante la mención de la cabida y los linderos antes mencionados, la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto e incluye la totalidad

de las anexidades, costumbres, servidumbres y dependencias que accedan a dicho inmueble.

**PARÁGRAFO TERCERO. TRADICIÓN.** EL FIDEICOMITENTE adquirió el inmueble que transfiere a título de fiducia mercantil por compra a OLGA KOPP DE SAMPER, en los términos de la escritura pública número cuatro mil cuatrocientos veintiseis (4.427) otorgada el veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999), aclarada por las números trescientos noventa y seis (396) otorgada el quince (15) de febrero de dos mil (2000) y novecientos catorce (914) otorgada el veintinueve (29) de marzo de dos mil (2000), todas otorgadas en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo Notarial de Bogotá.

**5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Para todos los efectos legales, con el bien transferido a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE se conforma el patrimonio autónomo denominado EL BOSQUE - FIDUBOGOTA S.A. el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a

patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La FIDUCIARIA declara recibido el bien descrito en la cláusula 5.1. de este contrato en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez lo entrega a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE.

**5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** El valor por el cual se contabilizará en el patrimonio autónomo el bien inmueble fideicomitido es la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4.295.874.358.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA: .....

## CAPÍTULO VI DE LAS PARTES

**6.1. EL FIDEICOMITENTE:** EASTON LTDA, BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES y BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES .....

**6.2. LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ....

## CAPÍTULO VII SANEAMIENTO

**7.1. SANEAMIENTO.** El FIDEICOMITENTE garantiza que el bien fideicomitido es de su exclusiva propiedad, se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos y limitaciones de dominio. Así mismo manifiesta que se encuentran a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a terceros adquirentes del bien. Igualmente declara



que entrega el inmueble en paz y a salvo por servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el inmueble. El FIDEICOMITENTE responderá de esta obligación y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza

anteriores a la celebración del contrato y durante su vigencia. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia del bien entregado dentro de este fideicomiso. Desde ahora el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

#### CAPITULO VIII

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE. Son derechos del FIDEICOMITENTE:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE

obliga a:

1. Transferir de manera irrevocable la propiedad del bien fideicomitido.
2. Presentar a la FIDUCIARIA la presente escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su protocolización.
3. Conservar el bien inmueble descrito en la cláusula 5.1. del presente contrato, que se le entrega a título de comodato precario. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.
4. Transferir a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para el pago del tributo de plusvalía del inmueble transferido al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. El FIDEICOMITENTE comunicará a la FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo.
5. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien fideicomitido transferido en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. El FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
6. Entregar y mantener el inmueble fideicomitido a paz y a salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el inmueble, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. Para el pago de los impuestos el FIDEICOMITENTE, previa solicitud de LA FIDUCIARIA, deberá aportar los recursos necesarios a la FIDUCIARIA junto con las respectivas declaraciones de pago, diligenciadas por el FIDEICOMITENTE sin firmar, para que la FIDUCIARIA sea quien la presente ante la respectiva autoridad fiscal. Si el FIDEICOMITENTE no



aporta los recursos necesarios, ni las declaraciones diligenciadas sin firmar, antes de la última fecha prevista para la declaración y pago del impuesto, la FIDUCIARIA procederá a diligenciar, firmar y presentar la declaración tributaria sin pago, circunstancia que declara

conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE, quien desde ya declara a la FIDUCIARIA exenta de toda responsabilidad por este concepto. ....

7. Informar por escrito a la FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (C81) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen. ....

8. Instruir a la FIDUCIARIA en todos los asuntos en que esta se lo solicite por escrito. ....

9. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones. ....

10. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados. ....

11. El FIDEICOMITENTE se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA tendientes a cumplir con el objeto del presente contrato, las condenas que pudieran derivarse de dichas gestiones por parte de las autoridades judiciales, fiscales y administrativas, y cualquier otra presentada en contra de la FIDUCIARIA directamente o como tercero. ....

PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato. Así las cosas, el FIDEICOMITENTE se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA, a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido al FIDEICOMITENTE. ....

12. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA de cualquier acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del fideicomiso. ....

13. Las demás asignadas por la ley o por este contrato. ....

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

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE. ....

2. Ejercitar el derecho de propiedad fiduciaria sobre el bien transferido en virtud del presente contrato, asumiendo la defensa del mismo cuando haya lugar a ello. ....

3. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. ....

4. La FIDUCIARIA entrega a título de comodato precario el inmueble descrito en la cláusula 5.1. del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE.

La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido. ....

5. Registrar como FIDEICOMITENTE beneficiario promotor y desarrollador del eventual proyecto urbanístico a la sociedad AMARILO S.A. identificada con NIT 800.185.295-1 siempre y cuando el presente contrato de fiducia se modifique integralmente y se convierta en una fiducia inmobiliaria para desarrollar un proyecto urbanístico en todo o en parte del predio materia del presente contrato. ....



6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto del bien fideicomitido, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido

que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. ....

7. Invertir temporalmente las sumas de dinero que eventualmente le entregue el FIDEICOMITENTE en las Carteras Colectivas administradas por la FIDUCIARIA. Los reglamentos de las respectivas carteras colectivas han sido entregados por la FIDUCIARIA, y el FIDEICOMITENTE declara conocerlos y aceptarlos. El FIDEICOMITENTE autoriza de forma expresa mediante la firma del presente contrato que los recursos se mantengan en depósitos a la vista en la matriz y subsidiarias de la FIDUCIARIA. ....

8. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaran hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedará en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. ....

9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera.

que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. ....

10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia. ....

11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte 30 de junio y 31 de diciembre, la cual deberá ser presentada al FIDEICOMITENTE dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, esta se entenderá aprobada. ....

12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el contrato de fiducia mercantil. ....

13. Exigir el pago de la comisión a que tiene derecho por los servicios prestados en desarrollo de este contrato. ....

14. Las demás que le señale la ley y las normas reglamentarias de la fiducia mercantil y que contribuyan a la realización del objeto contractual.

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

**PARÁGRAFO.** La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE. ....

## CAPÍTULO IX

### COSTOS Y GASTOS

9.1. **COSTOS Y GASTOS.** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o

AA 39143432



administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo

del FIDEICOMITENTE.

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

- 1.- Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
- 2.- El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 3.- El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 4.- Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 5.- Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como impuesto de timbre, gravamen a los movimientos financieros, comisiones y desembolsos.
- 6.- Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 7.- Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- 8.- Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 9.- Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para



normal desarrollo del objeto del contrato, los cuales serán autorizados previamente y por escrito por el FIDEICOMITENTE. ....

10. Los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre el bien inmueble fideicomitido, entre otros el impuesto predial y el impuesto de delimitación urbana. ....

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

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

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

**9.2. COMISIÓN FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión, la cual será pagada directamente por EASTON LTDA en representación del FIDEICOMITENTE: .....

1. Por la estructuración del fideicomiso, una suma fija equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente a la firma del presente contrato .....

2. Por la administración del fideicomiso, una suma fija mensual



equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente.

3. Una comisión de cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada otrosí que se suscriba durante la vigencia

del presente contrato, por solicitud del FIDEICOMITENTE.

4. Una comisión mensual de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato, liquidación que no excederá de tres (3) meses.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La presente comisión será pagada directamente por EASTON LTDA en representación del FIDEICOMITENTE, quien la pagará a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de EASTON LTDA en representación del FIDEICOMITENTE.

**CAPÍTULO X**

**DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

10.1 DURACIÓN. El término de duración del presente contrato será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento.

10.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este contrato terminará por:

1. Acabamiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el numeral sexto (6º) y once (11º) del mismo.

2. Por la renuncia de la FIDUCIARIA cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.

3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación



actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato. ....

• Cuando el FIDEICOMITENTE incumpla en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses. ....

## **CAPÍTULO XI**

### **LIQUIDACIÓN**

**11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en el numeral 10.2. de la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo. ....

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los gastos del fideicomiso serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato. ....

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. ....



**CAPÍTULO XII**  
**NOTIFICACIONES Y DOMICILIO**  
**CONTRACTUAL.**

12.1 NOTIFICACIONES. Las partes recibirán validamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

**1. EL FIDEICOMITENTE**.....

a) **EASTON LTDA**.....

Dirección: Calle 93 B No 11 A - 84 Local 406.....

Teléfono:

b) **BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES**.....

Dirección: Calle 93 B No 11 A - 84 Local 406.....

Teléfono:

c) **BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES**.....

Dirección: Calle 93 B No 11 A - 84 Local 406.....

Teléfono:

**2. La FIDUCIARIA:**.....

Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso Tercero, Bogotá.....

Teléfono: 3485400.....

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

**CAPÍTULO XIII**

**CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN**

13.1. El FIDEICOMITENTE, o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo autoriza



implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignará de manera completa todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. -----

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

#### CAPÍTULO XIV

##### ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1 El FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo "SARLAFT" exigidas por la Superintendencia Financiera. -----

#### CAPÍTULO XV

##### VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE

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

15.2. IMPUESTO DE TIMBRE. Teniendo en cuenta que el presente acto se encuentra sujeto al impuesto de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con el parágrafo del artículo 226 de



la Ley 224 de 1995, el mismo no causa impuesto de timbre.

15.3. VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO -- BENEFICENCIA. En la medida en que la transferencia de los inmuebles atrás descritos se

hace a un FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO cuyos fines son estrictamente administrativos, el valor del presente contrato lo constituye el valor de la remuneración fiduciaria, que para dichos efectos se ha establecido en la suma de trece millones quinientos mil pesos (\$13.500.000)

**CAPÍTULO XVI**

**CESIÓN**

16.1. **CESIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA**. Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción del FIDEICOMITENTE, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

**CAPÍTULO XVII**

**REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

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

**CAPÍTULO XVIII**

**LEGISLACIÓN APLICABLE**

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

**CAPÍTULO XIX**

**PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**



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

## CAPÍTULO XX

### REGISTRO

20.1 Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá registrar en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-584754 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, la transferencia del derecho real de dominio del inmueble que se efectúa mediante la presente escritura pública del FIDEICOMITENTE a favor de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. PATRIMONIO AUTÓNOMO Fideicomiso EL BOSQUE FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830.056.897-7. ....

## CAPÍTULO XXI

### SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

21.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. ....

21.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Toda controversia relativa a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento. ....

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas: ....

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los deroguen. ....



2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3)

árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá. ....

3. El Tribunal decidirá en derecho. ....

4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje. ....

#### CAPÍTULO XXII

#### CONFLICTO DE INTERES

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

#### CAPÍTULO XXIII

#### GESTION DE RIESGOS

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

HASTA AQUI LA MINUTA.....

NOTA: EL(LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta (n) expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) bien (es) materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.

Firmada fuera del Despacho por los Representantes Legales de LADRILLERA SANTA FE S.A., AMARILO S.A., CONSTRUCTORA OBREVAL S.A., RENTA URBANA LTDA. y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1988.....

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término preteritorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido éste término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En todo caso entratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento.....

LEIDA esta escritura en forma legal, el (los) otorgante (s) estuvo (ieron) de acuerdo con ella, la aceptó (aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento, la firma (n) conmigo y ante mí la (e) Notaria (o) de todo lo cual doy fé, y por ello lo autorizo.....

PRESENTARON EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S)  
FISCAL(ES):.....

DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. AÑO  
GRAVABLE 2.009.....

DIRECCION DEL INJUEBLE: AC 235 52 90 - - - - -

AA 39139096

2904



MATRICULA INMOBILIARIA: 584784 - -  
 CEDULA CATASTRAL: S B U 2405 - - - -  
 AUTOAVALUO: \$ 22.681.564.000 - - - -  
 TOTAL A PAGAR: \$ 193.479.000  
 ENTIDAD QUE RECIBE EL PAGO. BANCO --  
 BBVA - - - - -

D.D.I. #: 13491010039537

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

No. 1120328 - FECHA 05-Jun-2009

QUE EL PREDIO: AC 235 52 90

CEDULA CATASTRAL: SB U 2405

MATRICULA INMOBILIARIA: 050000584784

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR  
 CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION.

VALIDO HASTA: 05-Jul-2009

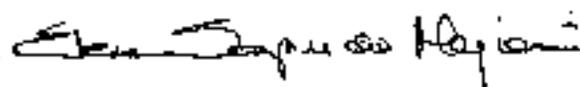
DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE  
 DE 1996 Y RESOLUCION 9506 DE FECHA 22 DE DICIEMBRE  
 DEL 2008 ADICIONADA POR RESOLUCION 9500 DEL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2008 DE LA SUPERINTENDENCIA DE  
 NOTARIADO Y REGISTRO S 11.343.213 - - - - -

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL

NOTARIAL NUMEROS: AA: 39140994, 39139041, 39139042, 39139043,  
 39139044, 39143131, 39139046, 39139097, 39139048, 39143132, 39139050,  
 39139051, 39139052, 39139053, 39139096, 39139055.

ENMENDADO: S 22.681.564.000, Ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., SI VALE.



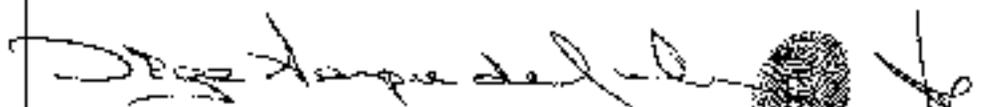


ELENA MARIA SAMPER DE MEJÍA



C.C. 41.393.341

EASTON LTDA.



OLGA MARIA SAMPER DE ZUBIRÍA





C.C. 20.299.580

BARANTES COMERCIAL INC Y CIA SOCIEDAD EN  
COMANDITA POR ACCIONES, (antes Eñcenillal S.A.)



ALBERTO LEOPOLDO SAMPER KOOP





C.C. 19.079.298

BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN  
COMANDITA POR ACCIONES, (antes Bleeker S.A.)



CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C. 39.692.985 de Usaquén

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



Esta hoja corresponde a la escritura pública

número: 2904 - - - - -

De fecha: 23 de Junio de 2009 - - - - -

de la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá.

que contiene FIDUCIA MERCANTIL DE

ADMINISTRACION ENTRE EASTON LTDA., BARANTES COMERCIAL

INC Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, (antes

Encenillal S.A), BAROJA INVESTMENTS INC Y CIA SOCIEDAD EN

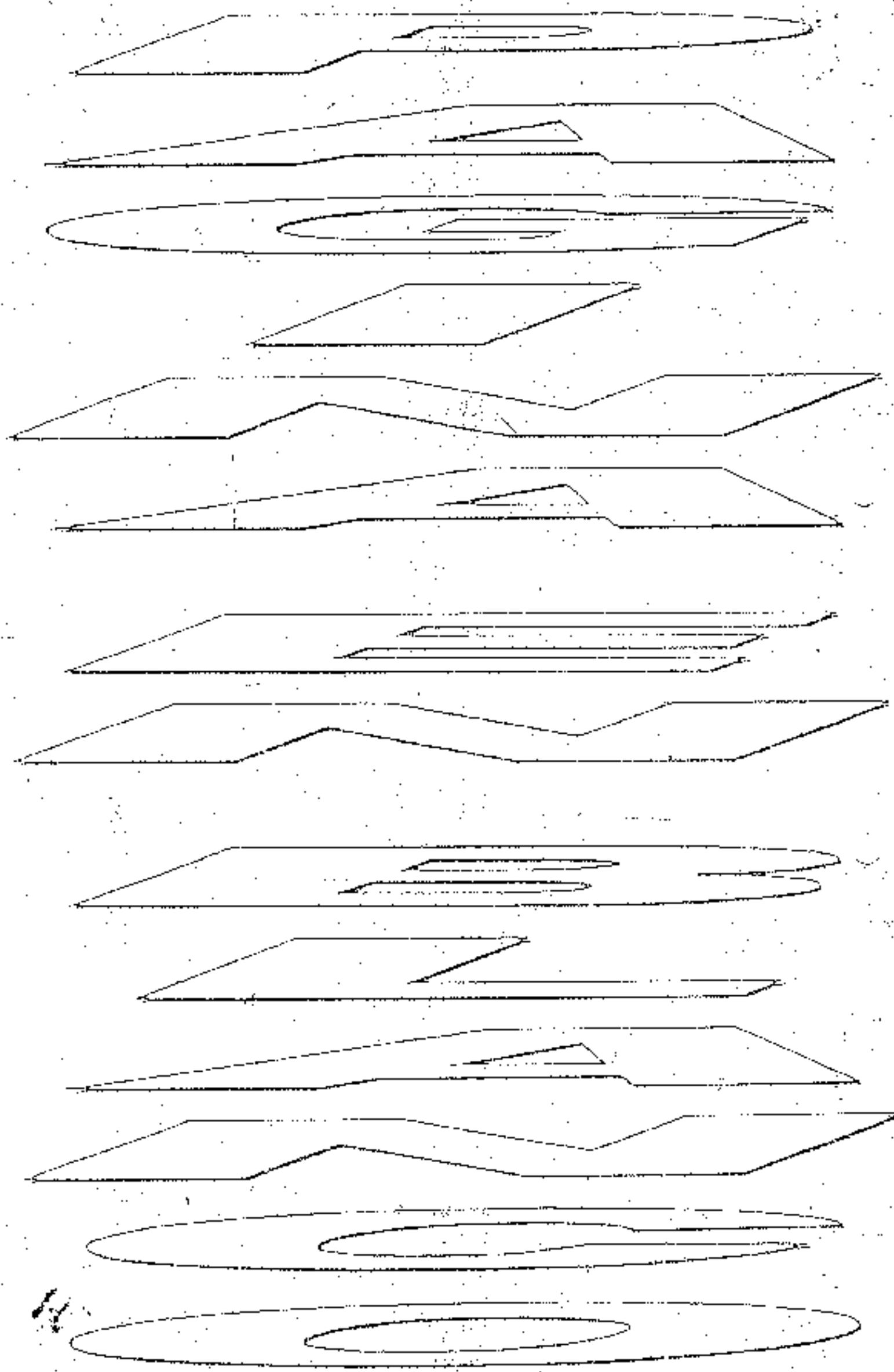
COMANDITA POR ACCIONES, (antes Bleeker S.A.) Y FIDUCIARIA

BOGOTA S.A.

JAIN CASTRO TORRES  
NOTARIO 45 - INDELEGADO DE BOGOTA, D. C.

*[Handwritten signature]*







INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA

ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Instituto  
Desarrollo Urbano

TRAMITE NOTARIAL

No.0354754

FECHA: 05-Jun-2009  
DÍA/MES/AÑO

2004

VALIDO HASTA: 05-Jul-2009  
DÍA/MES/AÑO

PREDIO: AC 235 52 91

CHIP: AAA0141CZPA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N00584784

SB U 2405

CÉDULA CATASTRAL:

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION

OBSERVACIONES: VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES - PARA EL ACUERDO 180/2005 EL

SECTOR 107102 CASABLANCA SUBA NO INCLUIDO EN LA FASE 1

RAQUEL ANADO TORRES  
RESPONSABLE

NOTA: Cuando un contribuyente vende o cede a otro el inmueble en trámite de valoración, debe expedirse el certificado anterior y cumplir con la obligación de declarar el valor del inmueble en el formulario de declaración de impuestos de renta y plusvalía. En caso de no declarar el valor del inmueble en el formulario de declaración de impuestos de renta y plusvalía, el contribuyente deberá declarar el valor del inmueble en el formulario de declaración de impuestos de renta y plusvalía.

No. 1120326

RAMADO 10719-06/05/2009 01:29:33 p.m.

EN LANC





	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 1 de 36</b>
---	-------------------	---

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FAI CANELO**

**I. PARTES.**

Entre los suscritos, de una parte:

- (i) **AMARILO S.A.S.**, constituida mediante escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., la cual mediante escritura pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, NIT 800.185.295-1, todo lo cual se acredita con en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Junta Directiva de la sociedad, según consta en el extracto del acta número 635 del dieciséis (16) de diciembre de 2022, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), sociedad que comparece a través del representante legal que suscribe el presente documento, **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.220, sociedad que para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR o AMARILO**;
- (ii) **FIDUCIARIA BOGOTÁ 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 Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que comparece como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE**, NIT **830.055.897-7**, y suscribe el presente contrato a través del representante legal, **ANDRÉS NOGUERA RICUARTE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834, y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDEICOMITENTE APORTANTE o FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE**.

Y de otra parte,

- (iii) **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, con NIT 900.520.484-7 constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 2 de 36</b>

en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3), sociedad que comparece a través del representante legal que suscribe el presente contrato, **DOLLY LÓPEZ PALENCIA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.823.243, y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.

El **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** se denominarán los “**FIDEICOMITENTES**” y en conjunto con la **FIDUCIARIA** se denominarán las “**PARTES**”.

Las **PARTES** celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** (en adelante el “**CONTRATO DE FIDUCIA**”) denominado “**FAI CANELO**”, que se regirá por las estipulaciones aquí contenidas, previas las siguientes:

## II. CONSIDERACIONES.

**PRIMERA.** Que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** planea desarrollar un proyecto inmobiliario con aproximadamente seiscientos catorce (614) apartamentos VIS y VIP, distribuidos en dos (02) subetapas, (en adelante el **PROYECTO**), ubicado en Bogotá, ejecutando éste directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA** celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario de Administración denominado “**EF CANELO**”, a través del cual se adelanta la etapa de preventas del **PROYECTO** con el objeto que una vez cumplidas las condiciones allí establecidas, se giraren los recursos de la preventa al presente **FIDEICOMISO** (como se define más adelante) para ponerlos a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

**TERCERA:** Que el **PROYECTO** será desarrollado sobre el inmueble denominado MZ 14 - VIP / VIS, que se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, al calificar la escritura pública No. 4015 del primero (1) de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría número 71 de Bogotá, D.C. (en adelante el “**INMUEBLE**”).

**CUARTA:** Que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** es el propietario fiduciario del **INMUEBLE** y dentro del contrato por medio del cual se constituye el referido patrimonio autónomo, se regula expresamente que el ordenante del mismo, esto es, **AMARILO**, deberá instruir a la **FIDUCIARIA** la transferencia de los lotes urbanizados a los fideicomisos subordinados que se constituyan.

**QUINTA:** Que mediante la suscripción del presente documento **AMARILO** instruye expresamente a Fiduciaria Bogotá S.A., para que en su condición de vocera del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE**, transfiera al fideicomiso que se constituye por medio del presente contrato, el **INMUEBLE** y en ese sentido manifiesta expresamente que dicha transferencia se hará conforme a las

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 3 de 36</b>

condiciones económicas establecidas en el último cierre financiero del **PROYECTO** enviado por **AMARILO** a los fideicomitentes inversionistas del **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE**.

**SEXTA:** Que los **FIDEICOMITENTES** requieren implementar un esquema fiduciario para efectos de constituir un patrimonio autónomo al cual: i) se aporte el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**; ii) se reciban los **RECURSOS** (como se define más adelante) destinados al desarrollo del **PROYECTO**, para que sean administrados por la **FIDUCIARIA**, y una vez concluidas las obras del **PROYECTO**, les sean transferidas las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** (como se define más adelante) a los **COMPRADORES** (como se define más adelante) vinculados al **PROYECTO**.

**SÉPTIMA.** Que, en atención a lo anterior, los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación.

### III. CLÁUSULAS

#### CAPÍTULO I DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

**PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece, independientemente de si se mencionan de manera plural o singular:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se entenderá por éstos el conjunto de activos afectos a la finalidad de este contrato, conformado por: (i) El **INMUEBLE** que será transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y, (ii) Los **RECURSOS** que por cualquier concepto aporte el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** en desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.
2. **COMITÉ FIDUCIARIO.** Para todos los eventos que no estén definidos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, se constituye el **COMITÉ FIDUCIARIO**, cuya finalidad es la toma de decisiones relacionadas con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** (como se define más adelante), distintas a: (i) Las instrucciones establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**; (ii) Las relacionadas con los derechos adquiridos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. Las reuniones se regirán por la totalidad de las condiciones que más adelante se detallan.
3. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, los contratos de promesa de compraventa y los contratos de compraventa sobre las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se construirán en desarrollo del **PROYECTO**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 4 de 36</b>

4. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, quien asumirá las obligaciones propias de su calidad, así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan de conformidad con la ley.
5. **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR.** Es la sociedad **AMARILO S.A.S.**, quien desarrollará la gerencia, construcción, oferta y promoción de las ventas del **PROYECTO**.
6. **FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Es el **FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO EL BOSQUE** con el NIT. 830.055.897-7, cuya vocera y administradora es Fiduciaria Bogotá S.A. y aportará el **INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**.
7. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el patrimonio autónomo denominado “**FAI CANELO**” con el NIT 900.531.292-7, que se constituye con la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA** y del cual hacen parte los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
8. **INMUEBLE:** Es el lote sobre el cual se ejecutará el **PROYECTO** y se denomina MZ 14 - VIP / VIS. Se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, al calificar la escritura pública No. 4015 del primero (1) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría número 71 de Bogotá, D.C. y que será transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a título de aporte en fiducia mercantil al presente **FIDEICOMISO**.
9. **PROYECTO:** Consiste en la construcción de aproximadamente seiscientos catorce (614) apartamentos VIS y VIP distribuidos en dos (2) subetapas, que se someterán al régimen de propiedad horizontal y se denominará “**CANELO**”.  
  
El **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** podrá adoptar cambios en el **PROYECTO**, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los **COMPRADORES**, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados por eventos de caso fortuito o fuerza mayor o en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/u construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
10. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO**, a saber: (i) Los recursos que transfieran los **COMPRADORES**; (ii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen a aportar los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO**; (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor que el **FIDEICOMISO** obtenga para el desarrollo del **PROYECTO**; (iv) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** y/u Credicorp Capital Colombia S.A. **EL FIDEICOMITENTE**

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 5 de 36</b>

**GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los **COMPRADORES** por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del **FIDEICOMISO**.

11. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO:** Serán los inmuebles sometidos al régimen legal de propiedad horizontal de conformidad con lo contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO** y que serán prometidos en venta a los **COMPRADORES** para posteriormente transferidos a éstos.
  
12. **TASA AMARILO:** Significa el costo de la deuda de **AMARILO**, es decir, la tasa que resulte de sacar el promedio ponderado de las tasas de interés que al momento del desembolso esté pagando **AMARILO** por endeudamiento financiero, la cual será calculada por **AMARILO** y certificada a la **FIDUCIARIA** por el representante legal y el Revisor Fiscal de **AMARILO**.
  
13. **EL FINANCIADOR.** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este **CONTRATO DE FIDUCIA**. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** actuará como avalista del mismo, según se establezca en la respectiva carta de aprobación del crédito por parte del **FINANCIADOR**. Cuando se efectúe la cancelación total de las obligaciones a favor de **EL FINANCIADOR**, éste perderá tal calidad en los términos del presente contrato, así como los derechos conferidos a su favor en virtud del mismo.
  
14. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción a los **COMPRADORES**.

**CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES:** Son partes del contrato las siguientes:

1. **FIDEICOMITENTES:** Son **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

El valor de los aportes al **FIDEICOMISO** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de los **FIDEICOMITENTES**.

2. **FIDUCIARIA:** Es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

**CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIOS Y UTILIDADES.**

- 3.1. **BENEFICIOS A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES:** Se tendrán los siguientes beneficios:

3.1.1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Por el aporte del **INMUEBLE** al

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 6 de 36</b>

**FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** recibirá como restitución una suma equivalente al catorce punto treinta y cuatro (14.34%) (en adelante el “Porcentaje de Restitución”) sobre las ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO**. El Porcentaje de Restitución será girado al título que se indica a continuación:

- 3.1.1.1.** A título de restitución por el aporte del **INMUEBLE**, la suma que conste en la escritura pública de transferencia del **INMUEBLE**.
- 3.1.1.2.** A título de beneficio o utilidad, la diferencia entre el valor que conste en la escritura pública de transferencia del **INMUEBLE** y el Porcentaje de Restitución sobre las ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que lo conforman el **PROYECTO**.

El Porcentaje de Restitución será girado a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en doce (12) cuotas mensuales y sucesivas. La primera cuota se pagará hasta lo que ocurra más tarde entre: (i) la certificación de la **FIDUCIARIA** en donde conste la vinculación de un número de **COMPRADORES**, equivalentes al sesenta por ciento (60%) de la totalidad de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** o, (ii) la certificación de la **FIDUCIARIA** en donde conste el inicio de obra de la primera etapa del **PROYECTO**. A partir de la fecha de pago de la primera cuota, se pagarán mes a mes las once cuotas restantes conforme las instrucciones que para el efecto indique el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.

Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** tendrán obligación de realizar o verificar los cálculos que se mencionan en esta cláusula, siendo los mismos realizados y verificados directa y exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** se limitará a realizar los giros que le instruya el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.

**3.1.2.** El **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** será beneficiario de una parte de las utilidades del **PROYECTO** equivalente al ocho punto cinco por ciento (8.5%) de las ventas totales de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**, beneficio que se causará contra la escrituración de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO**, y se pagará conforme lo indique el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO**, y el flujo caja del **PROYECTO** así lo permita.

**3.1.3. UTILIDADES.** LA **FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, de acuerdo con la prelación de pagos prevista en el presente contrato.

**3.1.4.** Para todos los efectos legales serán beneficiarios los **FIDEICOMITENTES** conforme a su porcentaje de participación en el **FIDEICOMISO**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 7 de 36</b>
---	-------------------	---

## CAPÍTULO II FINALIDAD, OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

**CLÁUSULA CUARTA. OBJETO Y FINALIDAD:** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA** tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los **BIENES FIDEICOMITIDOS** para destinarlos al desarrollo del **PROYECTO**, conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorgue el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, quien es el único responsable de la ejecución del **PROYECTO**.

En desarrollo del objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, el **FIDEICOMISO** tendrá las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales la **FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- 4.1. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - d. De los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 4.2. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- 4.3. 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**.
- 4.4. Realizar los desembolsos que solicite **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** para la construcción del **PROYECTO**, directamente o al tercero a quien designe, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo. Lo anterior, de conformidad con las políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- 4.5. En el evento que los recursos del **FIDEICOMISO** provenientes de la totalidad de los aportes de los **FIDEICOMITENTES**, de los créditos dados por el **FINANCIADOR**, y de las demás fuentes de caja del **FIDEICOMISO** sean insuficientes, (dicho monto insuficiente denominado: el “**FALTANTE DE**

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 8 de 36</b>

**CAPITAL**”), el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** seguirá el siguiente procedimiento:

- 4.5.1. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** realizará las gestiones necesarias para conseguir una línea de financiación bancaria para el **PROYECTO**, con el fin de cubrir el **FALTANTE DE CAPITAL**. Los gastos y costos financieros relacionados a dicha financiación serán con cargo exclusivo a los recursos del **FIDEICOMISO** (siempre y cuando se cuente con dichos recursos en el **FIDEICOMISO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita), y la financiación que gestione el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** deberá contemplar dicha condición de fuente de pago en el cierre de la(s) respectivas(s) línea(s) de crédito.
- 4.5.2. En caso tal, de que (i) el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** no logre asegurar una financiación para cubrir el **FALTANTE DE CAPITAL** del **PROYECTO** o (ii) el costo de la financiación bancaria con un **FINANCIADOR** sea superior a la **TASA AMARILO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** se compromete a entregar el **FALTANTE DE CAPITAL** al **FIDEICOMISO** dentro de los 20 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la **FIDUCIARIA**, a título de mutuo comercial, y por tanto tendrá derecho a que, con cargo a los recursos de dicho **FIDEICOMISO**, se le reembolse el capital de dichos préstamos y se le reconozcan intereses, los cuales se liquidarán a la **TASA AMARILO** o una tasa inferior, por el período de tiempo comprendido entre la fecha de cada desembolso y hasta la fecha efectiva de su pago, siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita. Lo anterior, bajo en el entendido de que **AMARILO** cuente con capacidad legal para dar dinero en mutuo.

Para efectos de lo anterior, los fideicomitentes inversionistas del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberán impartir instrucción a la **FIDUCIARIA** que contendrá los términos y condiciones del mutuo para que se le reconozcan al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** el pago de los recursos del **FALTANTE DE CAPITAL** más los intereses respectivos. Tal instrucción deberá contener como mínimo: a) la suma de dinero que debe ser entregada a **AMARILO** por concepto del pago de los recursos entregados en mutuo para cubrir el **FALTANTE DE CAPITAL** del **FIDEICOMISO**; b) la tasa de los intereses que se haya acordado; c) el valor de los intereses y; d) las indicaciones específicas en relación con los registros contables que en el **FIDEICOMISO** se deban efectuar en virtud del reconocimiento y pago de los intereses.

- 4.6. Pagar los **BENEFICIOS** correspondientes en los términos del presente contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el presente contrato.

#### **CLÁUSULA QUINTA. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

- 5.1. Para efectos de la conformación inicial del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, **CONSTRUCTOR** y **COMERCIALIZADOR** transfiere real y materialmente la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000)**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 9 de 36</b>
---	-------------------	---

**5.2.** Posteriormente, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a título de fiducia mercantil, el derecho de dominio del **INMUEBLE**, dentro de los doce (12) meses siguientes a la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. El valor por el cual se aportará el **INMUEBLE** será el establecido en la escritura pública por la que se lleve a cabo la transferencia.

**PARÁGRAFO PRIMERO: SANEAMIENTO DEL INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** declara que el **INMUEBLE** que se transferirá al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentra libre de limitaciones al dominio y que los fideicomitentes del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** saldrán en forma irrevocable al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la Ley respecto del mencionado **INMUEBLE** sobre el que se desarrollará el proyecto; saneamiento éste que constará en las promesas de compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** con los **COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y en las escrituras públicas de transferencia que suscribirán.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del **FIDEICOMISO** ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

**PARÁGRAFO TERCERO: COMODATO. LA FIDUCIARIA** entregará el **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** una vez sea transferido al presente **FIDEICOMISO**, a título de comodato precario, entrega que se entenderá realizada con la suscripción de la escritura pública mediante la cual el **FIDEICOMISO** adquiera el **INMUEBLE**. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** tendrá respecto del **INMUEBLE** que será entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil. La **FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** haga para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitado.

**DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

**5.3.** La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva esté suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.

#### **CLAUSULA SEXTA. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Para efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta la legalización de los anticipos de los cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE GERENTE,**

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 10 de 36</b>
---	-------------------	--

**CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR a la FIDUCIARIA** en el formato que entregue ésta última, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** el de los aportes y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias de imperativo cumplimiento.

**CLAUSULA SÉPTIMA. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.**

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** deberá realizar, entre otros, los siguientes desembolsos:

- 7.1. A favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** o del tercero que éste designe, todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.
- 7.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y, en general, para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
- 7.3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** de acuerdo con lo pactado con estos en los respectivos negocios de vinculación al **PROYECTO**.

**CLAUSULA OCTAVA. PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará los pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- 8.1 La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
- 8.2 Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
- 8.3 Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES**.
- 8.4 La(s) suma(s) de dinero que le corresponda(n) al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los términos señalados en este contrato.
- 8.5 Los costos y gastos directos e indirectos del **PROYECTO**.
- 8.6 El pago a **AMARILO** de los recursos entregados en mutuo, referidos en el numeral 4.5.2. de la cláusula cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- 8.7. Los beneficios a favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 8.8. **UTILIDADES** del **PROYECTO**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 11 de 36</b>
---	-------------------	--

**CLAUSULA NOVENA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

**9.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

**9.1.1** En el evento que los recursos del **FIDEICOMISO** provenientes de la totalidad de los aportes de los **FIDEICOMITENTES**, de los créditos dados por el **FINANCIADOR**, y de las demás fuentes de caja del **FIDEICOMISO** sean insuficientes, (dicho monto insuficiente denominado: el “**FALTANTE DE CAPITAL**”), el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** seguirá el siguiente procedimiento:

- a. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** realizará las gestiones necesarias para conseguir una línea de financiación bancaria para el **PROYECTO**, con el fin de cubrir el **FALTANTE DE CAPITAL**. Los gastos y costos financieros relacionados a dicha financiación serán con cargo exclusivo a los recursos del **FIDEICOMISO** (siempre y cuando se cuente con dichos recursos en el **FIDEICOMISO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita), y la financiación que gestione el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** deberá contemplar dicha condición de fuente de pago en el cierre de la(s) respectivas(s) línea(s) de crédito.
- b. En caso tal, de que (i) el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** no logre asegurar una financiación para cubrir el **FALTANTE DE CAPITAL** del **PROYECTO** o (ii) el costo de la financiación bancaria con un **FINANCIADOR** sea superior a la **TASA AMARILO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** se compromete a entregar el **FALTANTE DE CAPITAL** al **FIDEICOMISO** dentro de los 20 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la **FIDUCIARIA**, a título de mutuo comercial, y por tanto tendrá derecho a que, con cargo a los recursos de dicho **FIDEICOMISO**, se le reembolse el capital de dichos préstamos y se le reconozcan intereses, los cuales se liquidarán a la **TASA AMARILO** o una tasa inferior, por el período de tiempo comprendido entre la fecha de cada desembolso y hasta la fecha efectiva de su pago, siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita. Lo anterior, bajo en el entendido de que **AMARILO** cuente con capacidad legal para dar dinero en mutuo.

Para efectos de lo anterior, los fideicomitentes inversionistas del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberán impartir instrucción a la **FIDUCIARIA** que contendrá los términos y condiciones del mutuo, para que se le reconozcan al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **GERENTE** el pago de los recursos del **FALTANTE DE CAPITAL** entregados a dicho título más los intereses respectivos. Tal instrucción deberá contener como mínimo: a) la suma de dinero que debe ser entregada a **AMARILO** por concepto del pago de los recursos entregados en mutuo para cubrir el **FALTANTE DE CAPITAL** del **FIDEICOMISO**; b) la tasa de los intereses que se haya acordado; c) el valor de los intereses y; d) las indicaciones específicas en relación con los registros contables que en el **FIDEICOMISO** se deban efectuar en virtud del reconocimiento y pago de los intereses

**9.1.2 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos necesarios para financiar la construcción del **PROYECTO**.

**9.1.3 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 12 de 36</b>

la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales que se requieran con por lo menos ocho (8) días de anterioridad al vencimiento de la obligación.

**9.1.4 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

**9.1.5. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del contrato de crédito celebrado con **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

**9.1.6 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** solicitará y tramitará directamente ante el **FINANCIADOR** los desembolsos de los recursos provenientes del crédito otorgado por éste al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el fin de que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** desarrolle el **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO.** Los recursos provenientes del crédito que otorgue el **FINANCIADOR** al **FIDEICOMISO** se contabilizarán como un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

## **9.2 OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.**

### **9.2.1. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR.**

**9.2.1.1. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** TE actuará como constructor y enajenador responsable del **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

- a) Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes del **PROYECTO** dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- b) Cumplir con las obligaciones derivadas de la licencia de construcción del **PROYECTO**.
- c) Adelantar ante las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes los trámites necesarios para lograr la respectiva conexión a dichos servicios y hacer la entrega de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** con los medidores correspondientes.
- d) Adelantar oportunamente la radicación de los documentos necesarios para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.
- e) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- f) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- g) Comprar en nombre propio la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 13 de 36</b>

- h) Llevar a cabo las actividades necesarias para garantizar el suministro oportuno de los materiales de construcción requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** de acuerdo con el programa de obra correspondiente.
- i) Contratar en nombre propio el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- j) Exigir a sus subcontratistas en el **PROYECTO**, la constitución de pólizas de seguro que garanticen el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social de estos respecto de su personal. En el evento en que el **FIDEICOMISO** sean vinculados, en calidad de responsables solidarios, a un proceso de carácter laboral derivado del incumplimiento de las obligaciones de dicha naturaleza a cargo de alguno de los subcontratistas del **PROYECTO, EL GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, con recursos del **FIDEICOMISO** podrá atender los gastos necesarios para su defensa judicial, y/o para hacer efectivo el cobro a las compañías de seguros de la respectiva indemnización. En todo caso, si el monto de la defensa judicial de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** o los gastos necesarios para solicitar la indemnización a las compañías aseguradoras exceden el monto incluido como “imprevistos” en el presupuesto del costo directo del **PROYECTO** (según la demanda sea presentada contra un subcontratista del urbanismo o de la obra del respectivo subproyecto), el excedente deberá ser asumido exclusivamente por **AMARILO**. En el evento en que la compañía aseguradora reconozca a favor de **AMARILO** una indemnización, **AMARILO** estará obligado a reintegrar el valor recibido por dicho concepto al **FIDEICOMISO**, para efectos de recomponer la cuenta del presupuesto mencionada.
- k) Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto un almacenista y el personal auxiliar necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- l) Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar, al final de ella, todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes, dejando, en general, la obra completamente aseada.
- m) Velar por una adecuada disposición de los escombros y materiales residuales de la construcción, según lo definido en las normas ambientales vigentes.
- n) Adelantar la venta de los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
- o) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratistas o subcontratistas, o veedor o interventor, en el caso de que aplique.
- p) Garantizar, de acuerdo con las normas aplicables, la estabilidad y calidad de la obra.
- q) Responder por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
- r) Efectuar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el respectivo proyecto, incluyendo las licencias urbanísticas y las demás que se requieran para su desarrollo. En virtud de lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** solicitará dichas licencias y permisos de manera directa.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		Página 14 de 36

- s) En caso de que resulte aplicable, tramitar e inscribir con las respectivas escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**, los correspondientes certificados técnicos de ocupación.
- t) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** soliciten en el plazo pactado con ellos, con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- u) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- v) Informar mensualmente a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- w) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

- 9.2.1.2** Ejecutar, bajo su responsabilidad y en cumplimiento de la normatividad aplicable, todo el desarrollo técnico, diseño y construcción del **PROYECTO**, e impartir las instrucciones y ejercer los controles que se requieran para llevarlo a buen éxito. Así mismo, se encargará de la definición y redefinición en caso de ser necesario, del producto y la estrategia de comercialización del **PROYECTO** de acuerdo con el mercado.
- 9.2.1.3** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**.
- 9.2.1.4** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del **PROYECTO**, y asumir las obligaciones de constructor y enajenador frente a los **COMPRADORES, LA FIDUCIARIA** y terceros.
- 9.2.1.5** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujeto pasivo, en los términos de la Ley 1.430 de 2010.
- 9.2.1.6** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
- 9.2.1.7** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a entregar con dos (2) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **LA FIDUCIARIA** deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria del **INMUEBLE** sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
- 9.2.1.8** **EL GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a responder frente a la **FIDUCIARIA** por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al **PROYECTO**, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
- 9.2.1.9** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a cumplir el manual de publicidad de la **FIDUCIARIA** el cual se anexa al presente contrato, Anexo No. 4. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la **FIDUCIARIA** sin su autorización previa y escrita.
- 9.2.1.10** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 15 de 36</b>
---	-------------------	--

suministrar mensualmente a la **FIDUCIARIA** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

- 9.2.1.11 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** con la firma del presente contrato, instruye y autorizar a la **FIDUCIARIA** para suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya hipoteca sobre el **INMUEBLE** para respaldar obligaciones del **FIDEICOMISO** a favor del **FINANCIADOR**, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
- 9.2.1.12** Simultáneamente, en el momento en que **LA FIDUCIARIA** proceda a transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** deberá adelantar todas las gestiones necesarias para que las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** sean liberadas de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **COMPRADORES**, frente al **FINANCIADOR**, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por dicho concepto.
- 9.2.1.13 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a asumir las obligaciones propias de la calidad de “*Enajenador de vivienda*”, así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.
- 9.2.1.14** El **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** en su calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, deberá garantizar que durante un término de diez (10) años contados a partir de la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación, se encuentren amparados los perjuicios patrimoniales en virtud del Decreto 282 de febrero de 2019 y las demás normas concordantes que lo modifiquen, complementen o lo sustituyan. El incumplimiento de esta obligación acarreará responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 9.2.1.15 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el supervisor técnico independiente, la cual deberá inscribirse en los folios de matrícula de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**, de manera previa a la suscripción de las escrituras públicas de compraventa, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. La Certificación Técnica de Ocupación deberá estar acompañada del documento que acredite la constitución por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** de cualquiera de los mecanismos de amparo patrimonial de los que regula el Decreto 282 de 2019 y cuyo beneficiario será la copropiedad que nazca en virtud de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del que este afecto el **PROYECTO**.
- 9.2.1.16 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a certificar semestralmente a la **FIDUCIARIA** que los **RECURSOS** fueron destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 16 de 36</b>

- 9.2.1.17 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014. Para estos efectos, se entenderá por publicidad compartida las piezas publicitarias en las que aparezcan conjuntamente las marcas de **AMARILO** y la respectiva entidad financiera. En este evento **AMARILO** y la respectiva entidad financiera acordarán previamente los términos de la pieza publicitaria. En el evento en que **AMARILO** permita la presencia de marca o comercial de las entidades financieras en las salas de ventas de los proyectos, tanto **AMARILO** como las entidades financieras serán responsables, cada uno, por el cumplimiento de la normatividad aplicable a sus respectivas piezas publicitarias.
- 9.2.1.18 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **LA FIDUCIARIA** en su condición de propietaria fiduciaria del **INMUEBLE**.
- 9.2.1.19 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a destinar los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por los **COMPRADORES**, exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**.
- 9.2.1.20 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las promesas de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
- 9.2.1.21 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el **PROYECTO**.
- 9.2.1.22 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO** mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA**, en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR Y GERENTE** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe incluir la siguiente inscripción: “Facturación por mandato de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** actuando como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado “**FAI CANELO**” con **NIT. 900.531.292-7**. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del Estatuto Tributario”.
- 9.2.1.23 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se obliga a recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 9.2.1.24 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** llevará de manera clara ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA** los soportes y documentos base de la contabilidad.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 17 de 36</b>
---	-------------------	--

- 9.2.1.25 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** efectuará el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los **COMPRADORES**.
- 9.2.1.26 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** llevará el control y efectuará el seguimiento a la cartera de ventas, y gestionará su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
- 9.2.1.27 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** efectuará el seguimiento de los desembolsos de subsidios de vivienda y de los créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y realizará la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**
- 9.2.1.28 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** llevará la contabilidad y el control presupuestal y de programación de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.
- 9.2.1.29** Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal o la firma autorizada.
- 9.2.1.30 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.2.1.31 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** ejercerá por sí o por interpuesta persona la administración provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2001.
- 9.2.1.32** La labor de gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 9.2.1.33 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas:
- PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La póliza deberá encontrarse constituida a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constará en la respectiva póliza, y que, en todo caso, deberá ser informada por escrito por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguiente al inicio de la obra. La póliza correspondiente deberá ser remitida por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** a la **FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de inicio de la obra y remitida junto con el recibo de pago, para la respectiva verificación y validación de la misma por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) beneficiario de la póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por el **FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a la **FIDUCIARIA**

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 18 de 36</b>
---	-------------------	--

como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR**, quien estará asegurado por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

- 9.2.1.34 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** asume el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos. En caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 9.2.1.35** Allegar a la **FIDUCIARIA**, previa suscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se transfieran las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el supervisor técnico de conformidad con la Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016, o en las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
- 9.2.1.36** Asesorar, a los compradores de los respectivos proyectos inmobiliarios, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los compradores que adquieren las unidades privadas, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor, debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Datacrédito.
- 9.2.1.37** Estudiar los estados financieros de los **COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que resulten del **PROYECTO** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** considere necesarias para este fin.
- 9.2.1.38** Contratar el personal idóneo que sea necesario para la gestión de promoción y venta de los respectivos proyectos.
- 9.2.1.39** Cumplir con la regulación aplicable en la promoción y comercialización del **PROYECTO** inmobiliario, así como en la publicidad utilizada para el efecto.
- 9.2.1.40** Suscribir directamente las promesas de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO**. Los formatos de promesas de compraventa deben ser elaborados por **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, y deberán incluir: (i) una cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato que dio origen al patrimonio autónomo; (ii) una cláusula que haga referencia al saneamiento del inmueble en mayor extensión a cargo de los fideicomitentes del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**; y una (iii) en la que se establezca que **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** ostenta la calidad de “enajenador de vivienda” en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas.
- 9.2.1.41** Suscribir, junto con la **FIDUCIARIA**, las escrituras de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO** inmobiliario para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de su construcción. Los formatos de minutas de compraventa deben ser elaborados por **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, debiendo incluir, por lo menos (i) una cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato que dio origen al patrimonio autónomo, (ii) una cláusula que haga referencia al saneamiento del inmueble en mayor extensión a cargo de los fideicomitentes del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**; y (iii) una cláusula en la que se establezca que **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** ostenta la

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 19 de 36</b>
---	-------------------	--

calidad de “enajenador de vivienda”, en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas.

- 9.2.1.42** Realizar las verificaciones y las entrevistas a los compradores del respectivo proyecto en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Prevención y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad.
- 9.2.1.43** Pagar, con cargo a los recursos del **PROYECTO**, el impuesto de delineación urbana, en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico, así como todos los demás impuestos que graven el **PROYECTO**.
- 9.2.1.44** Informar a cada uno de los compradores del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** no podrá recibir directamente los recursos de los compradores, ni a través de sus agentes o representantes.
- 9.2.1.45** Custodiar, por el término establecido en la normatividad vigente, los documentos que soporten la vinculación de los compradores al **PROYECTO**.
- 9.2.1.46** Impartir oportuna y diligentemente a la **FIDUCIARIA** las instrucciones que se requieran para lograr el desarrollo exitoso del **PROYECTO**.
- 9.2.1.47** Llevar a cabo, de manera diligente y de acuerdo con su experiencia, las gestiones que tenga a su cargo en relación con el **PROYECTO**.
- 9.2.1.48** Informar los **FIDEICOMITENTES** sobre cualquier situación que pueda afectar de manera importante el normal desarrollo o el resultado económico de los proyectos inmobiliarios, en un término máximo de quince (15) días hábiles contado a partir de la fecha que ocurra más tarde entre la de ocurrencia de la situación o la fecha en que **AMARILO** tenga conocimiento de ésta.
- 9.2.1.49** Llevar, de manera clara, ordenada y conforme el acuerdo de servicios con la **FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 9.2.1.50** Cuando un ente de control, o la revisoría fiscal de la **FIDUCIARIA** efectúe un requerimiento o solicite información a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones contables que se registran en el **FIDEICOMISO**, entregar, oportunamente, al ente de control, o a la sociedad fiduciaria, la información necesaria para dar cumplimiento al requerimiento referido.
- 9.2.1.51** Presentar, mensualmente a la **FIDUCIARIA** el reporte de costos o mejoras del proyecto, y mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término previsto en la ley.
- 9.2.1.52** Implementar su Programa de Cumplimiento en la gestión de todas las actividades relacionadas con el **PROYECTO**, incluyendo la administración del **FIDEICOMISO**.
- 9.2.1.53** Verificar, en la contratación de terceros para el desarrollo del proyecto, las listas de control o restrictivas, corroborando que estas personas no se encuentren en alguna de las listas públicas internacionales o locales de personas señaladas como narcotraficantes, terroristas, personas sujetas a extinción de dominio y/o responsables fiscales.
- 9.2.1.54** Hacer sus mejores esfuerzos para maximizar el beneficio para los **FIDEICOMITENTES** del proyecto inmobiliario.
- 9.2.1.55** Las demás obligaciones exigidas por la **FIDUCIARIA** derivadas de su calidad de **FIDEICOMITENTE**, que resulten necesarias para cumplir con la normatividad vigente.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 20 de 36</b>
---	-------------------	--

### **9.3 OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.**

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

### **9.4 OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.**

**9.4.1** Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

**9.4.2** Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

**9.5 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** En desarrollo del presente contrato, los **FIDEICOMITENTES** adquieren los siguientes derechos:

**9.5.1** Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.

**9.5.2** Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.

**9.5.3** Exigir, revisar y aprobar las cuentas del **FIDEICOMISO**.

**9.5.4** Solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

**9.5.5** Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

### **9.6 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

**9.6.1** Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** que será transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**9.6.2** Otorgar los poderes y coadyuvancias que requieran los fideicomitentes para realizar los trámites para el desarrollo del **PROYECTO**, su implementación, puesta en funcionamiento y habilitación.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 21 de 36</b>
---	-------------------	--

- 9.6.3** Suscribir, las escrituras públicas de compraventa y constitución de servidumbres que le presente **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y todas las modificaciones, aclaraciones, adiciones, etc., que se requieran de estos instrumentos.
- 9.6.4** Permitir al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, desarrollar el **PROYECTO**.
- 9.6.5** Recibir los recursos provenientes de créditos individuales, de los créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR**, y los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 9.6.6** Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista a nombre del **FIDEICOMISO**, administrado por **LA FIDUCIARIA**, aprobado por la Superintendencia Financiera y bajo las reglas de su reglamento, el cual se declara conocido, aceptado y recibido por las partes con la suscripción de este Contrato.
- 9.6.7** **LA FIDUCIARIA** suscribirá las escrituras de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO**, como propietario fiduciario, para efectuar la tradición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, y de manera conjunta con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** quien comparecerá, junto con **LA FIDUCIARIA**, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**.
- 9.6.8** Realizar los giros de recursos que solicite **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** deberá reportar mensualmente a través del formato suministrado por **LA FIDUCIARIA** las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 9.6.9** **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y a su vez suscrita por este último. De igual modo deberá suscribir las aclaraciones, modificaciones, adiciones, entre otros, que de esta Escritura deban otorgarse.
- 9.6.10** Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 9.6.11** Terminar y liquidar el **CONTRATO DE FIDUCIA** cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 9.6.12** Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 9.6.13** Mantener los bienes objeto del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 22 de 36</b>

- 9.6.14** Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos. **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informado al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** de dichas situaciones y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 9.6.15** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo.
- 9.6.16** Avisar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 9.6.17** Avisar a los **FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 9.6.18** **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del **CONTRATO DE FIDUCIA** por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 9.6.19** Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 9.6.20** Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal manera que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE, GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.
- 9.6.21** Ser especialmente diligente y oportuna en el giro de los anticipos para la construcción del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que él los requiera.
- 9.6.22** Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las Leyes y demás disposiciones legales.
- 9.6.23** Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- 9.6.24** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve.
- 9.6.25** En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: **1)** Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; **2)** Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; **3)** La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; **4)** La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; **5)** Los beneficios y/o las utilidades, en los términos previstos en el presente contrato.
- 9.6.26** Efectuar los pagos del servicio de la deuda al **FINANCIADOR**, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con **EL FINANCIADOR**, el cual será entregado por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** a **LA FIDUCIARIA**.
- 9.6.27** Requerir al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** para que, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO**, transfiera al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR**.
- 9.6.28** Dar aviso inmediato al **FINANCIADOR** en caso de insuficiencia de fondos y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del **FINANCIADOR**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> Página 23 de 36
---	-------------------	---

- 9.6.29** Suscribir como Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FAI CANELO** los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**.
- 9.6.30** Suscribir la escritura pública de constitución de servidumbres a favor de **CODENSA**, o la empresa de servicios públicos correspondiente, cuando así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** instrucción que se entiende impartida con la suscripción del presente Contrato.
- 9.6.31** Autorizar irrevocablemente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE** para que por su cuenta y riesgo inicie y obtenga todos los permisos y/o autorizaciones que se requieran ante las autoridades ambientales competentes para el uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales que requiera el **PROYECTO**. En virtud de la anterior autorización, **AMARILO** será el titular de los respectivos permisos y/o autorizaciones, asumiendo la totalidad de derechos, responsabilidades y/u obligaciones derivadas de los actos administrativos que expidan las autoridades ambientales competentes. **PARAGRAFO: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE** saldrá en defensa de la **FIDUCIARIA** ante cualquier situación de carácter administrativo, judicial o de otra índole que pudiese derivarse de su actuación con ocasión del uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales que requiera el proyecto, que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del presente **FIDEICOMISO**.
- 9.6.32** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a los **FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

**CLÁUSULA DÉCIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los ya relacionados en el texto del **CONTRATO DE FIDUCIA** y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los **RECURSOS**, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración, siempre y cuando se encuentren debidamente soportados
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del **FIDEICOMITENTE**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> Página 24 de 36
---	-------------------	---

### CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

**CLÁUSULA UNDÉCIMA. INSTRUCCIONES.** En desarrollo del presente contrato la **FIDUCIARIA** seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que imparta el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**:

1. Mantener la titularidad de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
2. Permitir al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** adelantar el desarrollo del **PROYECTO** sobre el **INMUEBLE** bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
3. Recibir, administrar e invertir los **RECURSOS** en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA**.
4. Entregar los **RECURSOS** del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato.
5. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, en los casos en que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
6. Suscribir las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**, compareciendo el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** como el único responsable de la comercialización, construcción y desarrollo del **PROYECTO** y del saneamiento legal.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA. REALIZACIÓN DE GIROS:** El procedimiento para que la **FIDUCIARIA** realice giros con los **RECURSOS**, será el siguiente:

1. La **FIDUCIARIA** realizará los giros que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** le indique, mediante instrucción, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** que son competentes para instruir a la **FIDUCIARIA**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 25 de 36</b>
---	-------------------	--

2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del Registro Único Tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. El **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** deberá indicar a la **FIDUCIARIA** la modalidad del giro, a saber: (i) cheque que se entregará directamente al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, o (ii) transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la **FIDUCIARIA** para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La **FIDUCIARIA** realizará los giros que instruya **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** a través del portal transaccional de la **FIDUCIARIA**, para lo cual este deberá suscribir el reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.
2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el **FIDEICOMISO** y el rol de las mismas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la **FIDUCIARIA**, indicando las condiciones de manejo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la **FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente **FIDEICOMISO**. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente **FIDEICOMISO**, sea responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** estará obligado a suministrar a **LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO**: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 26 de 36</b>

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** Con la suscripción del presente documento los **FIDEICOMITENTES** declaran: **(i)** encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; **(ii)** que no ha sido notificado de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente Contrato y en desarrollo del **FIDEICOMISO**; y **(iii)** que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este Contrato, así como las que adquiera en desarrollo del **FIDEICOMISO**.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** adquiere como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. Entre otras de acuerdo al objeto y naturaleza del presente contrato, la **FIDUCIARIA** no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
2. El destino final que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** de a los recursos recibidos de los **COMPRADORES**.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, saneamiento y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR o COMPRADORES**.

## CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**:

1. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 27 de 36</b>
---	-------------------	--

- a. Desde el momento de la constitución del **FIDEICOMISO** y hasta el inicio de la etapa de liquidación del fideicomiso, se cobrará una comisión correspondiente al punto dos por ciento (0.2%) sobre el valor proyectado de las ventas del **PROYECTO**, con un mínimo garantizado de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.00)** en 18 meses o menos dependiendo del plazo para la construcción de cada etapa del **PROYECTO**.

La comisión será pagada en 18 cuotas de igual valor y será ajustada en caso de que las ventas reales del **PROYECTO** sean superiores a las proyectadas.

Las sumas pagadas por la comisión de administración del **EF CANELO** serán restadas a la comisión establecida en el presente literal. Este descuento será realizado máximo hasta completar el valor de la comisión mensual de administración de las preventas, correspondiente al plazo inicial del contrato de Encargo Fiduciario de Preventa (esto es, sin incluir las prórrogas).

Este valor será restado a la facturación a la comisión mensual, durante los primeros seis (6) meses de vigencia del presente contrato.

- b. Por la etapa de liquidación del **FIDEICOMISO** que se entiende se inicia una vez cumplida la finalidad de construcción del **PROYECTO**, se cobrará una suma única igual a **UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV)**, por mes o fracción hasta su terminación.
2. En los siguientes eventos, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- a. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del **FIDEICOMISO**, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a cero punto cinco salario mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV).
- b. Mientras existan recursos en el **FIDEICOMISO** y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y los **ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, **LA FIDUCIARIA** cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista.
- c. Por darse por terminado el presente contrato anticipadamente, se cobrará una comisión de equivalente a tres (3) meses de comisión de administración vigente al momento de la terminación.
- d. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **LA FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 28 de 36</b>
---	-------------------	--

el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1° de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las comisiones podrán ser descontadas de los recursos del **FIDEICOMISO** cuando existan, de lo contrario serán asumidas directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR.**

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA. GASTOS DEL FIDEICOMISO:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de los **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR.**

Se considerarán como gastos del **FIDEICOMISO**, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
2. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de los **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
3. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
4. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
5. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no asume ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente cláusula, éstos serán pagados directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		Página 29 de 36

**FIDUCIARIA.** Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a los **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por el **GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

## CAPÍTULO VII COMITÉ DE FIDEICOMITENTES

**CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA:** El **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** tendrá como función decidir sobre cualquier instrucción u otro aspecto que **LA FIDUCIARIA** requiera para dar cabal cumplimiento al objeto del presente contrato y siempre que no se encuentra reglado en el presente Contrato.

El **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** estará integrado por un (1) miembro del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y un (1) miembro de los fideicomitentes del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, o sus respectivos representantes, quienes se reunirán cuando las circunstancias en la ejecución del contrato lo ameriten. Las funciones del presente Comité no son permanentes, su funcionamiento dependerá de la solicitud que con tal fin realicen **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y su funcionamiento se sujetará a lo siguiente:

**17.1. FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ FIDUCIARIO.** Las reglas para el funcionamiento del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** serán las siguientes:

**17.1.1.** Cada uno de los miembros del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** tendrá derecho a voto y las decisiones se adoptarán en las reuniones convocadas de conformidad con las reglas contenidas en el presente contrato. En tales reuniones únicamente se tomarán decisiones por unanimidad.

**17.1.2.** Previo el inicio de cada reunión se nombrará al presidente del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES**. La secretaria de la reunión estará a cargo de la persona designada por **EL COMITÉ DE FIDEICOMITENTES**.

**17.1.3. EL COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** sólo podrá deliberar cuando se encuentren presentes **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y un miembro de los fideicomitentes del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuyo caso las decisiones serán adoptadas por unanimidad. De la totalidad de las deliberaciones y decisiones

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> <b>Página 30 de 36</b>
---	-------------------	--

que sean adoptadas por el Comité se dejará constancia en actas que se sentarán en un Libro de Actas, las cuales deberán ser firmadas por quienes hayan actuado como Presidente y Secretario de las respectivas reuniones.

**17.1.4. ACTAS.** De toda reunión del Comité se sentará un acta, que elaborará el (la) Secretario (a), en donde conste su número, la fecha, los asistentes, su hora de inicio y de terminación, el lugar de la reunión, las decisiones adoptadas y su fundamento, el sentido de los votos emitidos y las constancias que las partes quieran dejar. Las actas formarán parte integral y fundamental de la regulación del **FIDEICOMISO**, con plenos efectos vinculantes.

**17.1.5. OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES.** Las decisiones que adopte **EL COMITÉ DE FIDEICOMITENTES**, de conformidad con el presente Contrato, serán obligatorias para las partes.

**17.1.6.** La convocatoria para las reuniones debe hacerse, cuando menos, con cinco (5) días calendario de anticipación. La convocatoria para las reuniones la hará cualquier **FIDEICOMITENTE** que sea miembro del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES**, o **LA FIDUCIARIA**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por los miembros del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** por medio de carta dirigida por correo o mediante correo electrónico, o cualquier medio que considere idóneo, a cada uno de los miembros del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** a la dirección que cada uno haya informado o registrado en **LA FIDUCIARIA**. La convocatoria indicará el día, la hora y el lugar, donde se llevará a cabo la reunión, el cual deberá ser en las oficinas de algún **FIDEICOMITENTE** miembro y/o en **LA FIDUCIARIA**.

**17.1.7. EL COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** se reunirá únicamente cuando así lo ameriten las circunstancias, sus funciones no son de naturaleza permanente y únicamente funcionará cuando las circunstancias en la ejecución del Contrato lo requieran.

**17.1.8.** Las reuniones serán presididas por el miembro designado por mayoría, al igual que el secretario. Para efectos de la secretaría se deberá abrir un Libro de Actas, con hojas debidamente numeradas.

**17.1.9.** Sin perjuicio de lo previsto en la presente Cláusula, **EL COMITÉ DE FIDEICOMITENTES** podrá deliberar y decidir válidamente cuando a través de cualquier medio de comunicación simultánea o sucesiva, la totalidad de los miembros principales del **COMITÉ DE FIDEICOMITENTES**, se encuentren en capacidad de deliberar y decidir. Por consiguiente, serán válidas las decisiones adoptadas cuando la totalidad de sus miembros, sin previa reunión, expresen el sentido de su voto por escrito. Cuando se pretenda adoptar una decisión en los términos de este Parágrafo, todos los miembros principales del **COMITÉ FIDUCIARIO**, o sus respectivos suplentes, deberán expresar por escrito el sentido de su voto y completarse la totalidad de las opiniones en el plazo máximo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de la solicitud respectiva. Copia de las manifestaciones, impartidas por correo electrónico, fax o cualquier otra comunicación escrita, deberá conservarse.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>  <b>Página 31 de 36</b>
---	-------------------	--

## CAPÍTULO VIII DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá una inicial duración de veinticuatro (24) meses, contados desde la fecha de firma del presente contrato. Dicho término será prorrogado automáticamente hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

**CLÁUSULA DECIMA NOVENA. MODIFICACIONES:** El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA** por documento privado. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para el **FIDEICOMITENTE APORTANTE, EL FINANCIADOR y/o los COMPRADORES**, se requerirá de su previo consentimiento y autorización.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato las siguientes:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
5. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** previo aviso a los **FIDEICOMITENTES** en los siguientes casos:
  - a. Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
  - b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - c. Por encontrarse el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO:** Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del **FIDEICOMISO**, al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** se le reintegrará las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el **INMUEBLE** del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		Página 32 de 36

establecido a favor de los **COMPRADORES**, a quienes el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** les restituirá los recursos que se deban.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **FIDEICOMISO**. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. El pago de las sumas de dinero que se deban a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión; **1.2.** El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y, **1.3.** Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el **FIDEICOMISO**.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR Y/O BENEFICIARIOS.** En el evento que no sea posible la localización del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		Página 33 de 36

deban ser entregados al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a **LA FIDUCIARIA**, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**, de conformidad con lo indicado en este contrato.

2. En el evento que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** no acuda a la liquidación del contrato, **LA FIDUCIARIA** queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

## CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

**CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. INDEMNIDAD.** El **GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** con la suscripción del presente documento, se obliga a mantener indemne a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa. Las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

### **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR**

Dirección: Calle 90 No. 11 A-27 Bogotá D.C.

Tel. 580 3300

Email. [silvia.avendano@amarilo.com](mailto:silvia.avendano@amarilo.com)

### **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

#### **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.

Teléfono: 348 – 5400

Correo electrónico: [anoguera@fidubogota.com](mailto:anoguera@fidubogota.com) / [notificacionesjudiciales@fidubogota.com](mailto:notificacionesjudiciales@fidubogota.com)

### **LA FIDUCIARIA**

Dirección: Calle 34 No. 6 – 61 Piso 3, Bogotá D.C.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b> <hr/> Página <b>34</b> de <b>36</b>
---	-------------------	---

Tel. 3394400

Los **FIDEICOMITENTES** avisarán por escrito a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los **FIDEICOMITENTES**, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere los **FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del Contrato, en el marco de éste y de la Ley.

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA. GESTIÓN DE RIESGO:** La **FIDUCIARIA** aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al **FIDEICOMISO**, de administración de los **RECURSOS**, publicidad, entre otros.

Toda vez que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR** bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del **PROYECTO** y que realizó sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del **PROYECTO**, exime a la **FIDUCIARIA** de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CONFLICTO DE INTERESES:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo Cuarto del Título IV de la Circular Básica Jurídica.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROTECCIÓN DE DATOS:** Los **FIDEICOMITENTES** autorizan a la **FIDUCIARIA**, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** En virtud de esta autorización, la **FIDUCIARIA** podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de la **FIDUCIARIA**.

La **FIDUCIARIA** manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la **FIDUCIARIA** tiene con los **FIDEICOMITENTES**. De conformidad con la legislación aplicable, los **FIDEICOMITENTES** podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a [servicioalcliente@credicorpcapital.com](mailto:servicioalcliente@credicorpcapital.com)

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		Página <b>35</b> de <b>36</b>

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

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:**

**29.1. ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

**29.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.** Salvo restitución del bien o bienes dados en comodato, que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas este contrato, a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación del Autorregulador del Mercado de Valores AMV – MARCO –según su reglamento, y sesionará en las instalaciones que MARCO proporcione para tal fin, en la ciudad de Bogotá, D.C.
2. El Tribunal decidirá en derecho.
3. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación del Autorregulador del Mercado de Valores AMV – MARCO

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

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. FIRMA ELECTRÓNICA:** Las partes declaran y aceptan expresamente que el presente documento podrá suscribirse por medio del mecanismo de Firma Electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica DocuSign dispuesto por **AMARILO S.A.S.**, mediante la Plataforma DocuSign System. Debido a lo anterior, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

1. DocuSign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a DocuSign Inc.
2. La Firma Electrónica DocuSign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La Firma Electrónica

	<b>FAI CANELO</b>	<b>Versión Final</b>
		<b>Página 36 de 36</b>

DocuSign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.

3. La firma electrónica de DocuSign se captura y queda almacenada en el presente documento (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecute el firmante.
4. Así pues, la Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las partes por medio de la Plataforma DocuSign.
5. Por la firma del presente documento, igualmente las partes reconocen entender y aceptar los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** en la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital anexo.

**LA FIDUCIARIA,**

DS  
CF

DocuSigned by:

*Dolly López*

206E0F96A334408...

**DOLLY LOPEZ PALENCIA**

C.C No. 51.823.243

**Representante Legal Suplente**

**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE,  
CONSTRUCTOR y COMERCIALIZADOR,**

DocuSigned by:

*Margarita Llorente Carreño*

3E3F867DE7C9482...

**MARGARITA LLORENTE CARREÑO**

C.C. No. 52.250.220

**Representante Legal**

**AMARILLO S.A.S.**

DS  
AKVA

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

DocuSigned by:

*Andrés Noguera Ricaurte*

2D29B8ED889C4E4...

**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**

C.C No. 80.503.834

**Representante Legal**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**FIDEICOMISO MATRIZ DE DESARROLLO**

**EL BOSQUE.**

DS  
LAL

DS  
GH

DS  
DLAS

DS  
LSR

**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 4F2BF8E1D5A342BFB8311432583771FD  
 Asunto: Complete con DocuSign: 20\_1222 FAI Canelo (Vers. Firmas).docx  
 Cedula:  
 Sobre de origen:  
 Páginas del documento: 36                      Firmas: 3  
 Páginas del certificado: 3                      Iniciales: 6  
 Firma guiada: Activado  
 Sello del identificador del sobre: Activado  
 Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Estado: Completado

Autor del sobre:  
 Aura Katherinne Velandia Arias  
 Calle 90 # 11a-27  
 Bogotá, Bogota 000000  
 aura.velandia@amarilo.com  
 Dirección IP: 181.61.209.89

**Seguimiento de registro**

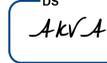
Estado: Original  
 20/12/2022 9:50:25

Titular: Aura Katherinne Velandia Arias  
 aura.velandia@amarilo.com

Ubicación: DocuSign

**Eventos de firmante****Firma****Fecha y hora**

Aura Katherinne Velandia Arias  
 aura.velandia@amarilo.com  
 Coordinador Jurídico  
 Amarilo  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

<sup>DS</sup>  


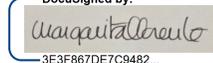
Enviado: 20/12/2022 9:54:28  
 Visto: 20/12/2022 9:54:37  
 Firmado: 20/12/2022 9:54:43

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 181.61.209.89

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Margarita Llorente Carreño  
 margarita.llorente@amarilo.com  
 Vicepresidente Jurídico

DocuSigned by:  
  
 3E3F867DE7C9482...

Enviado: 20/12/2022 9:54:47  
 Visto: 20/12/2022 10:36:12  
 Firmado: 20/12/2022 10:36:19

Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Imagen de firma cargada  
 Utilizando dirección IP: 190.242.42.17

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Luz Andrea Cely  
 lcely@fidubogota.com

<sup>DS</sup>  


Enviado: 20/12/2022 10:36:24  
 Visto: 20/12/2022 11:19:10  
 Firmado: 20/12/2022 11:19:25

Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Diana Carolina Avendaño  
 davendano@fidubogota.com  
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
 Autenticación de cuenta (ninguna)

<sup>DS</sup>  


Enviado: 20/12/2022 11:19:30  
 Visto: 20/12/2022 14:38:38  
 Firmado: 20/12/2022 14:40:36

Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
 Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
<p>Gamal Hassan ghassan@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	 <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118</p>	<p>Enviado: 20/12/2022 14:40:41 Visto: 20/12/2022 15:02:16 Firmado: 20/12/2022 15:02:26</p>

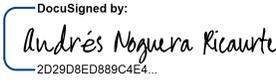
**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

<p>Luz Stella Rodríguez SRODRIGUEZ@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	 <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118</p>	<p>Enviado: 20/12/2022 15:02:30 Visto: 20/12/2022 16:14:56 Firmado: 20/12/2022 16:15:28</p>
---	---	---

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

<p>Andrés Noguera Ricaurte ANoguera@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	 <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118</p>	<p>Enviado: 20/12/2022 16:15:33 Visto: 20/12/2022 16:51:23 Firmado: 20/12/2022 16:51:47</p>
--	---	---

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

<p>Claudia Forero Arismendy cmforero@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	 <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.158.204.24</p>	<p>Enviado: 20/12/2022 16:51:52 Visto: 20/12/2022 17:20:36 Firmado: 20/12/2022 17:20:44</p>
---	--	---

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

<p>DOLLY LOPEZ PALENCIA dlopezp@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	 <p>Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 186.155.14.160</p>	<p>Enviado: 20/12/2022 17:20:50 Visto: 20/12/2022 17:23:29 Firmado: 20/12/2022 17:23:44</p>
--	---	---

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora

<b>Eventos de copia de carbón</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
-----------------------------------	---------------	---------------------

<b>Eventos del testigo</b>	<b>Firma</b>	<b>Fecha y hora</b>
----------------------------	--------------	---------------------

<b>Eventos de notario</b>	<b>Firma</b>	<b>Fecha y hora</b>
---------------------------	--------------	---------------------

<b>Resumen de eventos del sobre</b>	<b>Estado</b>	<b>Marcas de tiempo</b>
-------------------------------------	---------------	-------------------------

Sobre enviado	Con hash/cifrado	20/12/2022 9:54:29
Certificado entregado	Seguridad comprobada	20/12/2022 17:23:29
Firma completada	Seguridad comprobada	20/12/2022 17:23:44
Completado	Seguridad comprobada	20/12/2022 17:23:44

<b>Eventos del pago</b>	<b>Estado</b>	<b>Marcas de tiempo</b>
-------------------------	---------------	-------------------------



## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO “CANELO”

### CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRINGIDAS

Se deja constancia expresa de la existencia de las siguientes cláusulas limitativas o restrictivas, las cuales declaran conocer y aceptar tanto el FIDEICOMITENTE como LA FIDUCIARIA y los ENCARGANTES, con la suscripción y aceptación del CONTRATO DE VINCULACIÓN:

1. **CLÁUSULA QUINTA NUMERAL 3:** Restricción de retiro de RECURSOS sobre la cuenta de inversión.
2. **CLAUSULA DÉCIMA.** Pena por retiro, desistimiento e incumplimiento.

### I. PARTES

- **FIDEICOMITENTE: AMARILO S.A.S.],** NIT. 800.185.295-1, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C. la cual mediante escritura pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, todo lo cual se acredita con en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), sociedad que comparece a través del representante legal, **JOSE HERNÁN ARIAS ARANGO]**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.254.913, y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.
- **FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** NIT. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. ochocientos setenta y seis (876) del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se adjuntan al presente Contrato (**Anexo No. 2**), sociedad que comparece a través del representante legal, **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ,** identificada con cédula de ciudadanía número 51.893.549, y para efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.

### II. CONSIDERACIONES

1. Que EL FIDEICOMITENTE, está interesado en desarrollar un PROYECTO que se denominará CANELO], el cual se desarrollará sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20823670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá] (Anexo 3), ubicado en la ciudad de Bogotá], el cual estará compuesto por seiscientos catorce (614) unidades VIS y VIP distribuidos en [dos (2) subetapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:



Subetapa 1: trescientas treinta y seis (336) unidades.  
Subetapa 2: doscientas setenta y ocho (278) unidades.

2. Que, para efectos del presente contrato, el desarrollo del PROYECTO CANELO será única y exclusivamente responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, gerencia y construcción del PROYECTO y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.
3. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual los interesados en adquirir una unidad privada del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante, FIDUCREDICORP VISTA) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA a través de contratos de vinculación (en adelante “CONTRATO DE VINCULACIÓN”) hasta tanto se acrediten o no las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
4. Que el presente contrato se suscribe con el fin de que LA FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de los ENCARGANTES, hasta tanto EL FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas de cada una de las etapas o subetapas del PROYECTO de manera independiente, señalado más adelante.

Para la activación de las subetapas (las que correspondan), EL FIDEICOMITENTE deberá radicar la solicitud a la FIDUCIARIA mediante comunicación escrita. En caso de no notificarse por parte del FIDEICOMITENTE el inicio de las subetapas (las que correspondan), la fecha de iniciación se contará desde la fecha en la que se vincule el primer ENCARGANTE a la respectiva subetapa.

En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la Cláusula Cuarta del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE iniciará el desarrollo del PROYECTO, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo del PROYECTO.

5. El desarrollo del PROYECTO CANELO] se adelantará sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20823670 (**Anexo 3**), ubicado en la ciudad de Bogotá.

La tradición del inmueble no presentará problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades privadas resultantes del PROYECTO a los ENCARGANTES.

6. Que EL FIDEICOMITENTE podrá solicitar crédito para el desarrollo del PROYECTO a una entidad bancaria.
7. Que EL FIDEICOMITENTE constituirá un PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO.
8. Que, durante la etapa precontractual, EL FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato



fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución de este; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

9. Que EL FIDEICOMITENTE declara que el PROYECTO CANELO, será un Proyecto de Vivienda Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual EL FIDEICOMITENTE constituirá un PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO.

### III. CLÁUSULAS

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

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integren el FIDEICOMISO, dentro de los cuales se encuentran los RECURSOS que transfieran los ENCARGANTES al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
2. **CONDICIONES DE GIRO:** Son las condiciones establecidas por el FIDEICOMITENTE bajo su exclusiva responsabilidad, para determinar la viabilidad del PROYECTO. Las CONDICIONES DE GIRO son aquellas que deben estar consignadas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN como requisitos para que los RECURSOS transferidos por los ENCARGANTES al PATRIMONIO AUTÓNOMO, puedan destinarse al desarrollo del PROYECTO; y en caso de no cumplirse dichas CONDICIONES DE GIRO, los RECURSOS sean restituidos a los ENCARGANTES.
3. **CONTRATOS DE VINCULACIÓN:** Son los contratos que suscriben los ENCARGANTES con el fin de adherirse al presente contrato, para la transferencia y administración de los RECURSOS en el ENCARGO FIDUCIARIO “EF CANELO” con la finalidad de que se restrinja su destinación y se verifique el cumplimiento de ciertas y determinadas CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, dependiendo de lo cual los RECURSOS se transfieran: i) al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que este constituya para el desarrollo del PROYECTO o, ii) se le restituyan al ENCARGANTE en el evento que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
4. **ENCARGANTES O VINCULADOS:** Son personas naturales o jurídicas o entes capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, que suscriban los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
5. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el denominado “EF CANELO” constituido mediante el presente contrato, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
6. **FIDUCREDICORP VISTA:** Es el fondo de inversión colectiva abierto administrado por la FIDUCIARIA, regulado en la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 2555 de 2020 y por un reglamento previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde



los ENCARGANTES deberán constituir una cuenta de inversión individual para depositar allí los RECURSOS afectos al PROYECTO, una vez suscriban el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

7. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el contrato fiduciario denominado “FAI CANELO”, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA y que será constituido por EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.
8. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado CANELO, en la ciudad de Bogotá] que será adelantado por EL FIDEICOMITENTE, bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo en la promoción, dirección, planeación, desarrollo y control en la ejecución del proyecto, de conformidad con los requerimientos legales y urbanísticos. El PROYECTO será dividido en dos (2) subetapas, que se desarrollarán de manera independiente, de la siguiente manera:

Subetapa 1: trescientas treinta y seis (336) unidades.

Subetapa 2: doscientas setenta y ocho (278) unidades

El término de duración de la construcción de cada subetapa del PROYECTO será de 20 meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio de cada SUBETAPA de manera independiente.

9. **RECURSOS:** Son los RECURSOS monetarios del ENCARGO FIDUCIARIO, provenientes de los siguientes conceptos: (a) Aportes de RECURSOS de los ENCARGANTES; (b) los demás que por cualquier concepto ingresen al ENCARGO FIDUCIARIO; y (c) los rendimientos que los RECURSOS puedan generar.
10. **UNIDAD(ES) PRIVADA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes inmuebles resultantes del PROYECTO, los cuales serán adquiridos por parte de los ENCARGANTES, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y en el respectivo ACUERDO PRIVADO.

**SEGUNDA. OBJETO Y FINALIDAD.** El objeto del presente contrato es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los RECURSOS que transfieran los ENCARGANTES, y que serán administrados por la FIDUCIARIA en una cuenta de inversión abierta en FIDUCREDICORP VISTA, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO respecto de cada una de las subetapas del PROYECTO [CANELO de manera independiente establecidas en el presente contrato y en los DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, para entregarlos al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo constituido por éste para el PROYECTO, según el caso. En caso de no cumplirse dichas CONDICIONES, la FIDUCIARIA restituirá los RECURSOS a los ENCARGANTES.



**PARÁGRAFO PRIMERO.** El FIDEICOMITENTE, mediante la suscripción del presente contrato, declara que se hace responsable ante los ENCARGANTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El FIDEICOMITENTE, mediante la suscripción del presente contrato, se obliga a suministrar a los ENCARGANTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES PRIVADAS, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

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

### **TERCERA. PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:**

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la UNIDAD PRIVADA del PROYECTO a adquirir; (ii) el compromiso de abonar los RECURSOS dinerarios que en ese contrato se determinen en FIDUCREDICORP VISTA; (iii) la autorización a la FIDUCIARIA, para la transferencia de la totalidad de los RECURSOS dinerarios existentes en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMITENTE o a favor del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS al FIDEICOMITENTE, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO o, en caso de no cumplimiento de dichas condiciones, se restituyan los RECURSOS a cada ENCARGANTE.
2. Para la apertura de cada cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al respectivo ENCARGANTE el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, de acuerdo con las normas que la regulan, estando consecencialmente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA, de acuerdo con la mencionada verificación. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación a FIDUCREDICORP VISTA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
3. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder inmediatamente a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a



restringir el retiro de RECURSOS de la respectiva inversión en FIDUCREDICORP VISTA, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS al FIDEICOMITENTE o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la restitución de los RECURSOS a los ENCARGANTES de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.

4. En el evento de retiro, desistimiento o incumplimiento por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, se aplicará lo dispuesto en la cláusula décima del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los recaudos de los RECURSOS provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA, en el cual quedará determinado el nombre e identificación del ENCARGANTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En ningún caso, el FIDEICOMITENTE, a través de la presente estructura fiduciaria, podrá realizar canjes o fijar como aportes de los ENCARGANTES, bienes o activos distintos a dinero.

**CUARTA. CONDICIONES DE GIRO PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE.** La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo constituido por éste para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS dinerarios depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO para cada una de las ETAPAS del PROYECTO, dentro de los siguientes términos:

**SUBETAPA UNO:** A más tardar dentro de los DOCE (12) meses siguientes a la fecha de apertura de la primera inversión para el recaudo de las ventas para la SUBETAPA UNO.

**SUBETAPA DOS:** Adicionalmente, el presente contrato tendrá un término de duración individual, de DOCE (12) meses para la ETAPA DOS, plazo este que empezará a correr a partir de la fecha de la comunicación escrita por parte del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA informando el inicio de la preventa de la respectiva ETAPA o a partir de la fecha de apertura de la primera inversión para el recaudo de las ventas.

Estos plazos, individualmente considerados, se entenderán prorrogados automáticamente por una vez y por un periodo de DOCE (12) meses, si el FIDEICOMITENTE se encuentra a paz y salvo en el pago de la comisión fiduciaria y si ninguna de las partes manifiesta por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

Todas las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito, de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los ENCARGANTES de la SUBETAPA respectiva.

Las CONDICIONES DE GIRO que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE por cada SUBETAPA son las siguientes:



- **Condición Comercial:**

**SUBETAPA UNO:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al SESENTA (60%) del total de unidades privadas de la SUBETAPA UNO del PROYECTO, que para esta SUBETAPA será de DOSCIENTOS DOS (202) CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

**SUBETAPA DOS:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al SESENTA (60%) del total de unidades privadas de la SUBETAPA DOS del PROYECTO, que para esta SUBETAPA será de CIENTO SESENTA Y SIETE (167) CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

**Parágrafo:** No se contarán para la certificación de estos puntos de equilibrio los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE, salvo cuando éstos hayan aportado los RECURSOS cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.

- **Condición Financiera:** Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las CONDICIONES DE GIRO, el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
- **Condición Técnica:** Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de las UNIDADES del PROYECTO y la licencia de construcción debidamente ejecutoriada en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las CONDICIONES DE GIRO, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20823670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria.

Acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos previstos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los RECURSOS entregados por los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que éste constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.



**PARÁGRAFO PRIMERO. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA FRENTE A LA ACREDITACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** La FIDUCIARIA no participará en la definición o determinación de las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS al FIDEICOMITENTE, y su responsabilidad se limitará al recibo de los documentos en que se acrediten por parte del FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO antes señaladas y no responderá por su autenticidad y veracidad.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** Si las CONDICIONES DE GIRO establecidas en los numerales anteriores no se cumplen durante el término de duración del presente contrato, incluidas sus prórrogas, LA FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los RECURSOS sobre las cuentas de inversión abiertas en FIDUCREDICORP VISTA a favor de los ENCARGANTES, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido o, si estos lo solicitaren, LA FIDUCIARIA les entregará en el mismo plazo los RECURSOS invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los RECURSOS ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA, de acuerdo con las instrucciones recibidas de cada uno de los ENCARGANTES, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO TERCERO. RENDIMIENTOS FINANCIEROS:** Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los RECURSOS ingresen a FIDUCREDICORP VISTA y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS al FIDEICOMITENTE, serán del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la UNIDAD PRIVADA. En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán a favor de los ENCARGANTES.

**QUINTA. BENEFICIARIO.** El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA serán entregados al FIDEICOMITENTE o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los RECURSOS de las penalidades impuestas en desarrollo del CONTRATO DE VINCULACIÓN, los intereses de mora causados por incumplimiento en los plazos en la consignación de RECURSOS y por cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de cesiones de los CONTRATO DE VINCULACIÓN por parte de los ENCARGANTES.

Los RECURSOS entregados por los ENCARGANTES continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

**SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**



1. Recibir los RECURSOS entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los RECURSOS entregados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA con sujeción a su reglamento, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a disposición en la página web [www.credicorpcapitalfiduciaria.com](http://www.credicorpcapitalfiduciaria.com)
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los RECURSOS sobre las cuentas de inversión abiertas en FIDUCREDICORP VISTA, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS.
4. Entregar los RECURSOS de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que éste constituya para el desarrollo d
5. el PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones que correspondan, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las condiciones en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. En el evento en que no se acrediten las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los RECURSOS invertidos en las cuentas de inversión abiertas en FIDUCREDICORP VISTA y procederá a la restitución a favor de los ENCARGANTES de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato.
7. Enviar a los ENCARGANTES los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en FIDUCREDICORP VISTA.
8. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT.
9. Enviar mensualmente al FIDEICOMITENTE un extracto del movimiento de los RECURSOS entregados por los ENCARGANTES a LA FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE, en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. EL FIDEICOMITENTE podrá objetar las rendiciones de cuentas remitiendo una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA tendrá 10 días hábiles para responder al FIDEICOMITENTE sus objeciones y efectuar los ajustes o aclaraciones a que hubiere lugar. Surtido lo anterior, la respectiva rendición de cuentas se entenderá aceptada por EL FIDEICOMITENTE.
11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el presente contrato.
12. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas (CONDICIONES DE GIRO) para la transferencia de los RECURSOS al FIDEICOMITENTE o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con los numerales 5.2.1.4. y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.
13. Llevar la contabilidad del presente contrato de ENCARGO FIDUCIARIO de administración de conformidad con lo señalado en la ley y en la Circular Externa 30 de 2017 y demás normas que la adicionen, modifiquen o deroguen, es decir, preparando la información financiera y contable con fines de supervisión de este negocio fiduciario, de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE la



incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente contrato, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

14. Suscribir de manera digitalizada, los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
15. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los ENCARGANTES junto con una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, en todo caso, se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
16. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

#### **SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución de una inversión en FIDUCREDICORP VISTA y entregar a cada uno de ellos, el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA con la cual constituirán la misma. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre el número de la cuenta bancaria de recaudo bajo el sistema de código de barras donde deben consignar los RECURSOS.
4. Remitir a la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
5. Radicar en las oficinas de LA FIDUCIARIA, la comunicación escrita para activar la SUBETAPA DOS del PROYECTO. En caso de no notificarse por parte del FIDEICOMITENTE el inicio de la respectiva SUBETAPA, la fecha de iniciación se contará desde la fecha en la que se vincule el primer ENCARGANTE a la SUBETAPA DOS.
6. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014, respecto del acceso e información al consumidor financiero y los programas de publicidad.
7. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo de este.
8. Obtener de los ENCARGANTES, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2012.
9. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los plazos señalados.
10. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
11. Una vez recibidos los RECURSOS entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
12. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los RECURSOS necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato.
13. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y/o del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
14. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento la información suministrada por el



FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

15. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
16. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
17. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y de la ley.

#### **OCTAVA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.**

1. Exigir al FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Recibir el pago de la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

#### **NOVENA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.**

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en el presente contrato y en la Ley.
2. Exigir a LA FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en el presente contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a LA FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada para el manejo de los RECURSOS del presente contrato.
4. Exigir a LA FIDUCIARIA a la terminación del presente contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación de este y a la restitución de los bienes fideicomitidos conforme a lo establecido en el presente contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**PARÁGRAFO.** En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

**DÉCIMA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES:** Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES, los siguientes:

##### **10.1 Derechos:** Son derechos de los ENCARGANTES:

10.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.



10.1.2. Igualmente serán derechos de los ENCARGANTES, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, las establecidas en el artículo 1235 del Código de Comercio.

**10.2 Obligaciones:** Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

10.2.1 Conferir en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA con los RECURSOS convenidos con el FIDEICOMITENTE para la separación de unidad(es) privada(s) del PROYECTO, para la liquidación de la inversión en los casos acá contemplados en armonía con el CONTRATO DE VINCULACIÓN y para transferir los RECURSOS de la inversión, junto con sus rendimientos, al BENEFICIARIO indicado en la cláusula cuarta del presente contrato, previa deducción del GMF, retenciones e impuestos a que hubiere lugar de conformidad con la legislación vigente.

10.2.2 Consignar las sumas de dinero señaladas en el anexo No. 1 del CONTRATO DE VINCULACIÓN en las fechas y forma allí señaladas a favor de FIDUCREDICORP VISTA y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada en el Anexo No. 1.

10.2.3 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del CONTRATO DE VINCULACIÓN, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

10.2.4 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente a ésta junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.

10.2.5 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.

10.2.6 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.

10.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

## **DÉCIMA PRIMERA. PENA POR RETIRO, DESISTIMIENTO E INCUMPLIMIENTO.**

**11.1. RETIRO DEL ENCARGANTE:** En el evento en que se produzca el retiro del ENCARGANTE del respectivo encargo de inversión individual, LA FIDUCIARIA está autorizada para descontar de la suma depositada por el ENCARGANTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, a título de compensación, la suma equivalente al OCHENTA Y CINCO (85) % del



valor total consignado a la fecha del retiro, suma que no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble. Dicha suma será entregada por LA FIDUCIARIA al PATRIMONIO AUTÓNOMO establecido para el desarrollo del PROYECTO o al encargo fiduciario que le indique EL FIDEICOMITENTE, previo descuento de las sumas depositadas en la respectiva inversión en FIDUCREDICORP VISTA, conforme lo previsto en su Reglamento y previo descuento de la retención en la fuente, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE le informe a LA FIDUCIARIA el retiro del ENCARGANTE.

Frente al saldo de los RECURSOS que quedaren luego de transferida la suma correspondiente a la compensación, LA FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los RECURSOS sobre las cuentas de inversión abiertas en FIDUCREDICORP VISTA a favor del ENCARGANTE, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido o, si este lo solicitare, LA FIDUCIARIA le entregará en el mismo plazo los RECURSOS invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los RECURSOS ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA, de acuerdo con las instrucciones recibidas de parte del respectivo ENCARGANTE, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El retiro del ENCARGANTE se formalizará mediante comunicación dirigida por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA en la que da cuenta del retiro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de que el retiro del ENCARGANTE, en las condiciones y términos establecidos en este contrato, se produzca después de trasladados los RECURSOS al PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituya para el desarrollo del PROYECTO y hasta antes de la fecha programada para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, las partes instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA y la facultan para aplicar la pena a título de compensación, salvo que dicho retiro se produzca como consecuencia de lo previsto en el literal a) del numeral 9 de la cláusula decima octava de este contrato, la cual equivale al OCHENTA Y CINCO (85)% del valor total consignado a la fecha de retiro, suma que no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble.

LA FIDUCIARIA, una vez notificado dicho retiro por parte del FIDEICOMITENTE, restituirá al ENCARGANTE las sumas depositadas (descontada la compensación), dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la mencionada notificación, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el ENCARGANTE haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO TERCERO,** Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicados en la norma mencionada, el ENCARGANTE instruirá a través del CONTRATO DE VINCULACIÓN a la FIDUCIARIA, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, se entienda como una manifestación de su intención de retirarse y, por tanto, retenga a favor del FIDEICOMITENTE y a título de compensación, la suma equivalente al OCHENTA Y CINCO (85)% del valor total consignado a la fecha del desistimiento, suma que no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble. La compensación



mencionada en el presente párrafo solo procede en caso en que el incumplimiento del ENCARGANTE, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del FIDEICOMITENTE, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato.

**11.2. DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL FIDEICOMITENTE:** EL FIDEICOMITENTE podrá desistir unilateralmente a uno o varios ENCARGANTE(S), siempre y cuando notifique por escrito al ENCARGANTE y a LA FIDUCIARIA su decisión de desistir. Se tendrá como fecha de terminación del respectivo encargo de inversión individual la fecha en que el ENCARGANTE haya recibido la notificación escrita de desistimiento. Una vez notificado el desistimiento unilateral por parte del FIDEICOMITENTE, éste deberá pagar al ENCARGANTE, a título de compensación, una suma equivalente al OCHENTA Y CINCO (85%) del valor total consignado a la fecha de retiro, suma que no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble. El FIDEICOMITENTE deberá pagar dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la comunicación remitida a la FIDUCIARIA, la compensación aquí establecida mediante consignación en la cuenta de inversión del ENCARGANTE y remitir a esta última copia del soporte de consignación correspondiente siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el ENCARGANTE haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Lo dispuesto en este numeral 11.2. aplica únicamente a los eventos de desistimiento unilateral del FIDEICOMITENTE y no al evento de no cumplimiento o no ocurrencia de las condiciones establecidas en la cláusula cuarta del presente contrato debido a que este último lo que trae como consecuencia es la terminación de los encargos de inversión individual constituidos por los ENCARGANTES.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Será responsabilidad del FIDEICOMITENTE informar y notificar al ENCARGANTE y a la FIDUCIARIA que un determinado ENCARGANTE será desistido. LA FIDUCIARIA no participará en el desistimiento por parte del FIDEICOMITENTE, pero hará control del pago de la compensación al ENCARGANTE por parte del FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El desistimiento se formalizará en LA FIDUCIARIA mediante comunicación dirigida por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA en la que se dé cuenta del desistimiento.

**11.3. PENALIDAD POR INCUMPLIMIENTO DEL ENCARGANTE:** Se entenderá que el ENCARGANTE incumple con las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato en cualquiera de los siguientes eventos: **a)** si incumple el pago de tres (3) o más cuotas pactadas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN o cualquier otra obligación establecida en dicho contrato; **b)** Si no tramita el crédito con el que financiará la adquisición de la UNIDAD PRIVADA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento hecho por el FIDEICOMITENTE; **c)** Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente a la UNIDAD PRIVADA en el plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE haya remitido la mencionada promesa de compraventa al ENCARGANTE; y **d)** Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información.



Los eventos de incumplimiento del ENCARGANTE antes señalados, no exoneran al ENCARGANTE de cumplir las obligaciones a su cargo dispuestas en este contrato, las cuales continuarán vigentes hasta la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE manifieste por escrito que como consecuencia del incumplimiento ha decidido retirar al ENCARGANTE incumplido, lo cual podrá hacer el FIDEICOMITENTE sin perjuicio de la facultad que tiene para adelantar las acciones a que haya lugar por el incumplimiento del ENCARGANTE. Cuando se presenten estos eventos de incumplimiento, la FIDUCIARIA se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el ENCARGANTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, y a título de pena por incumplimiento, la suma equivalente al OCHENTA Y CINCO (85)% del valor total consignado a la fecha del retiro, suma que no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble. Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al PATRIMONIO AUTÓNOMO establecido para el desarrollo del PROYECTO o al ENCARGO FIDUCIARIO que indique EL FIDEICOMITENTE, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE le informe a la FIDUCIARIA de la terminación del CONTRATO DE VINCULACION respecto del ENCARGANTE, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto.

El saldo de los RECURSOS que quedaren luego de transferida la suma correspondiente a la pena por incumplimiento será entregado al ENCARGANTE dentro de los mismos tres (3) días calendario siguientes a la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE le informe a LA FIDUCIARIA el retiro del ENCARGANTE, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, darán lugar.

**DÉCIMA SEGUNDA. DURACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá la duración que se establece para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO junto con sus respectivas prórrogas.

**PARÁGRAFO:** El presente contrato tendrá una duración inferior si se acreditan las CONDICIONES DE GIRO de la cláusula cuarta antes del vencimiento del plazo de duración establecido en la presente cláusula.

**DÉCIMA TERCERA. COMISIÓN FIDUCIARIA:** La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

- 13.1. Una COMISIÓN fija mensual de UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE], desde la firma del presente contrato y durante los primeros DOCE (12) meses de vigencia de este, incluida la etapa de efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al PROYECTO en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión y tributos.
- 13.2. Una COMISIÓN fija mensual de CERO PUNTO CINCO (0.5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, a partir del mes número TRECE (13) de vigencia del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al PROYECTO en caso de



no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión y tributos.

- 13.3. Una suma equivalente a CERO PUNTO CINCO (0.5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, por cada documento legal que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud del FIDEICOMITENTE.
- 13.4. Por la inversión de los RECURSOS recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web [www.credicorpcapitalfiduciaria.com](http://www.credicorpcapitalfiduciaria.com).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma expresada en la cláusula de gastos del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

**DÉCIMA CUARTA. GASTOS.** Serán gastos a cargo del FIDEICOMITENTE, conceptos tales como: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos de estudio de títulos, de impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo, giros, entre otros.

De igual manera aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal, en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

El FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar a la FIDUCIARIA los correspondientes RECURSOS para la atención de estos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. El FIDEICOMITENTE igualmente autoriza a la FIDUCIARIA a descontar todos los costos y gastos que estén pendientes, de los RECURSOS administrados una vez se hayan acreditado las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS al FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con RECURSOS propios obligación alguna derivada del presente contrato.



La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este acuerdo. La responsabilidad de la FIDUCIARIA no comprende ninguna relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las UNIDADES PRIVADAS a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades son de incumbencia única y exclusiva del FIDEICOMITENTE y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO porque su cumplimiento es de responsabilidad exclusivo del FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA SEXTA. CESIÓN.** El FIDEICOMITENTE no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, sin la previa aceptación escrita de la otra parte y de los ENCARGANTES vinculados a la respectiva etapa o subetapa.

Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

**DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de RECURSOS al FIDEICOMITENTE, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES.

**PARÁGRAFO.** Las modificaciones al presente contrato que tengan por objeto la ampliación de la vigencia de este serán informadas mediante comunicaciones masivas dirigidas a todos los ENCARGANTES del PROYECTO, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección del FIDEICOMITENTE, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto provistos por los ENCARGANTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo no inferior a quince (15) días hábiles para que el ENCARGANTE manifieste su desacuerdo con la ampliación de la vigencia del presente contrato. Si el ENCARGANTE manifiesta, dentro del plazo establecido, su desacuerdo con la ampliación de la vigencia referida tendrá derecho a que se le restituyan los RECURSOS que haya depositado hasta ese momento, más los rendimientos correspondientes, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la comunicación en la cual manifieste su desacuerdo. En todo caso, no habrá lugar al pago de la compensación de que trata la cláusula novena del presente contrato. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de las comunicaciones enviadas a los ENCARGANTES.

**DÉCIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:**

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA siempre y cuando no existan ENCARGANTES o existiéndolos, se les desista en los términos de la cláusula 9.2 del presente contrato.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.
9. Podrán darse por terminados los CONTRATO DE VINCULACIÓN y solo respecto de uno o varios ENCARGANTE(S) que se llegare(n) a encontrar en una cualquiera de las siguientes situaciones: **a)** si una vez vinculado el ENCARGANTE es incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tiene procesos en su contra de Extinción de Dominio, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado, y/o **b)** Si el FIDEICOMITENTE informa a LA FIDUCIARIA después de vinculado el ENCARGANTE, que los resultados del estudio de crédito reportan que no cuenta con capacidad crediticia, situación que será verificada directamente por EL FIDEICOMITENTE sin que exista responsabilidad de LA FIDUCIARIA al respecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL.** La FIDUCIARIA podrá, unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que, a juicio de ésta, impidan o no le permitan desarrollar la labor encomendada; como cuando el FIDEICOMITENTE se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual mediante comunicación dirigida por correo certificado a la última dirección registrada del FIDEICOMITENTE, o como cuando el FIDEICOMITENTE, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados llegaren a ser incluido en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por la autoridad competente nacional y extranjera, o como cuando el FIDEICOMITENTE llegará a ser condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o lleguen a ser condenados o extraditados por parte de autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica o cuando las operaciones que realicen en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente. .

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, no se considerará incumplimiento, por lo tanto, no generará



indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las demás partes vinculadas a este contrato.

#### **DÉCIMA NOVENA. PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:**

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan costos ni gastos pendientes de ser atendidos con cargo a los RECURSOS del presente contrato. En el evento que existan costos y gastos pendientes de ser atendidos, la FIDUCIARIA procederá a cancelarlos hasta concurrencia de los RECURSOS.
2. Surtidos los trámites antes mencionados, la FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE comunicación final en la cual le informará la situación del presente contrato y que, en ejecución de las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del encargo fiduciario.

**PARÁGRAFO.** Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el presente contrato.

**VIGÉSIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de la FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

- **EL FIDEICOMITENTE**  
**Dirección:** Calle 90 # 11 A – 27. Bogotá D.C.  
**Teléfono:** 5803300  
**Correo electrónico:** josehernan.arias@amarilo.com
- **LA FIDUCIARIA:**  
**Dirección:** Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.  
**Correo Electrónico:** [spalomino@credicorpcapital.com](mailto:spalomino@credicorpcapital.com)  
**Teléfono:** 3394400

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - ANEXOS DEL CONTRATO:**

- Certificados de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- Certificados de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE.
- Los Anexos previstos en el presente contrato

**VIGÉSIMA SEGUNDA. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.** - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA, en caso de que aplique, cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, sistemas de administración de riesgos (SARLAFT) y Operacional.

**VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS:** En los términos del numeral 2.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

**VIGÉSIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

**VIGÉSIMA QUINTA. DISPOSICIONES CONTRA EL FRAUDE, ANTICORRUPCIÓN Y PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** Es política de la FIDUCIARIA contratar con contrapartes que cumplan con las leyes, reglamentos y requisitos administrativos aplicables a los negocios desarrollados tanto en Colombia como en otras jurisdicciones en las que opera. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus contrapartes (incluyendo directivos, empleados, contratistas, clientes y asesores) observen, además de las leyes, reglamentos y requisitos indicados, los más altos niveles éticos, tanto durante la etapa precontractual, como en las etapas de suscripción y ejecución del contrato. Por lo tanto:

- a) El FIDEICOMITENTE está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno que puedan involucrar a LA FIDUCIARIA o que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LA FIDUCIARIA.
- b) El FIDEICOMITENTE está obligado a evitar influir en la decisión de funcionarios públicos a través del otorgamiento de beneficios personales con el propósito de obtener algún beneficio a nombre o a favor de LA FIDUCIARIA.
- c) El FIDEICOMITENTE está obligado a no realizar pagos de facilitación por encargo o cuyo beneficio sea a favor de LA FIDUCIARIA.
- d) El FIDEICOMITENTE está obligado a no otorgar beneficios personales a funcionarios de otras entidades privadas con quienes sea necesario tratar en representación de LA FIDUCIARIA si se tiene evidencia o sospecha que las decisiones de dicho funcionario obedecen a algún beneficio personal distinto al beneficio de la entidad que representa.
- e) El FIDEICOMITENTE está obligado a informar cualquier conducta desleal o propuesta por parte de algún colaborador de LA FIDUCIARIA que no se encuentre alineado a la presente política.



- f) El FIDEICOMITENTE asegura no tener entre sus representantes a un funcionario público ni relacionados con alguno; en caso se encuentre en alguno de estos casos, deberá informarlo a la unidad de Cumplimiento.
- g) El FIDEICOMITENTE acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política Anti-Corrupción, se podrá rescindir el Contrato unilateralmente.
- h) El FIDEICOMITENTE acepta que en caso realice algo en contra de lo dispuesto en la política contra la corrupción y soborno y generen reclamos, denuncias, pérdidas o daños, productos de su actuación, éste deberá indemnizar a Credicorp Capital.
- i) El FIDEICOMITENTE tomará las medidas adecuadas para informar al personal interesado respecto a las condiciones de esta cláusula.
- j) EL FIDEICOMITENTE declara que los RECURSOS y/o bienes de las personas jurídicas que representan, así como los de sus socios o accionistas y miembros de junta directiva, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, de actividades de dinero provenientes de estas o de actividades relacionadas con el financiamiento del terrorismo.

**VIGÉSIMA SEXTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.** Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en [https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion\\_datos](https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos)

Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de mis datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: [servicioalcliente@credicorpcapital.com](mailto:servicioalcliente@credicorpcapital.com) o la línea gratuita nacional 018000-126-660 (para clientes y proveedores).

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de

EF CANELO  
Página 22 de 22



la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los quince (15) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dolly López Palencia".

**DOLLY LÓPEZ PALENCIA**  
Representante Legal  
**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

DocuSigned by:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Hernán Arias Arango".

AE2C56F7EBA0452...

**JOSE HERNÁN ARIAS ARANGO**  
Representante Legal  
**AMARILO SAS**

Bogotá D.C., 5 de septiembre de 2023

Señores

**Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda**

Secretaría de Hábitat

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Ciudad

Asunto: Certificación de acreedor hipotecario Roble.

Cordial saludo.

Por solicitud de nuestro cliente constructor AMARILO SAS, Bancolombia se permite certificar lo siguiente, en relación con el proyecto de la referencia:

El proyecto Roble, a la fecha no están siendo financiadas por el Banco; sin embargo, el área sobre la cual se desarrollan dichas etapas se encuentra hipotecada a favor de Bancolombia S.A., en virtud de la hipoteca en primer grado, abierta sin límite de cuantía constituida por FIDUCIARIA BOGOTA S.A como vocera del Fideicomiso EL BOSQUE - FIDUBOGOTA S.A., mediante la escritura pública 1460 del 12 de junio de 2019, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20911166 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, la cual a la fecha se encuentra vigente. La citada hipoteca recae sobre un lote de mayor extensión denominado “MANZANA 1-VIP/VIS”, el cual tiene un área de 15,381.85 m2.

Es de aclarar que la constructora no ha solicitado crédito para la construcción de las nuevas etapas; en caso de aprobarse nuevas operaciones de Crédito Constructor Profesional para el desarrollo de dichas etapas del proyecto, los nuevos créditos estarán garantizados con la citada hipoteca de mayor extensión, y en consecuencia, las desafectaciones de los inmuebles resultantes se autorizarán previo pago de las prorratas correspondientes, o

mediante subrogaciones cuando las operaciones de financiación a los compradores cumplan los requisitos exigidos por el Banco.

En caso de que la construcción de las nuevas etapas no sea financiada por Bancolombia, existen las siguientes opciones para las liberaciones de las unidades privadas resultantes, a elección de nuestro cliente constructor:

1. Podrá solicitar la desafectación de cada una de las unidades privadas para su respectiva enajenación.
2. Podrá cancelar en su totalidad el saldo vigente y solicitar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.
3. Podrá efectuar loteo y solicitar la liberación del lote donde se desarrollarán las nuevas etapas del proyecto.

Lo anterior, sujeto a que la garantía hipotecaria a favor de Bancolombia S.A. después de cada desafectación, sea suficiente para cubrir el saldo vigente.

Cordialmente,



JORGE EDUARDO ANDRADE YANCES

CC 73.136.784 Representante  
Legal BANCOLOMBIA S.A.

**AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS  
ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER PARTICULAR PROFERIDOS POR LA  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL.**

Yo Marguilo Llorente Caverio identificado (a) con  
la cédula de ciudadanía N° 52.250.220 expedida en  
Bogotá actuando en calidad de Fideicomitente  
con domicilio en Bogotá AUTORIZO a la Unidad  
Administrativa Especial Catastro Distrital, para que los actos administrativos de  
carácter particular que se profieran como resultado del trámite que surta sobre el  
predio (s) identificados con CHIP y/o NOMENCLATURA 45 235 # 152-90  
165 / MZ 24 sean notificados electrónicamente de acuerdo con lo  
previsto en los artículos 53°, 56° y 67 del Código de Procedimiento Administrativo  
y de lo Contencioso Administrativo

Para el efecto declaro que conozco y acepto los términos, condiciones e  
instrucciones que se establecen sobre la notificación por medios electrónicos.

Firma:

Marguilo Llorente

Nombres y Apellidos Marguilo Llorente Caverio Cédula 52.250.220

Correo electrónico marguilo.llorente@amuido.com Teléfono 580.3300



	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACION	PÁGINA
	<b>ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO</b>	<b>11001-3-23-0455</b>	<b>2</b>
Acto Administrativo No.	11001-3-23-1941	FECHA DE RADICACION	
		30-mar.-2023	
		FECHA DE RDF	
		11-abr.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 31 OCT 2023	FECHA DE EJECUTORIA: 04 DIC 2023	CATEGORIA: IV	

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Impuesto Urbana	00023320004700	17-dic-23	32.690,43	\$0

### 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 exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, 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 establecidas en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en 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 señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 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 cesión.
- 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 Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).
- 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 delimitación 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 630 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 transferir 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 indebido 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 exonerarse 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, 5405 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 (RETIIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90765 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 modifiquen, sustituyan o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2016.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble y de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



Expediente No. 11001-3-23-0455

11001-3-23-2195

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.*

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que mediante referencia No. 11001-3-23-0455 del 30 de marzo de 2023, se radicó ante este despacho solicitud de Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, cerramiento, para el predio ubicado en la AC 235 52 90 65 MZ 14 VIS VIP (actual) de la localidad de suba, con Matricula Inmobiliaria No. 050N20911146, presentada por la sociedad AMARILO SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO EL BOSQUE FIDUBOGOTA S.A, identificada con NIT No. 800185295-1.
2. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023, mediante el cual se aprobó la licencia solicitada.
3. Que en virtud de lo dispuesto por la Resolución 230 de 2016, expedida por la Personería de Bogotá, el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023 fue notificado personalmente al señor HECTOR ALFONSO RAMIREZ MARTINEZ, identificado con C.C. No. 79444244, en calidad de delegado de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, el 15 de noviembre de 2023.
4. Que el día 22 de noviembre de 2023, mediante radicación de correspondencia 233003923, el señor HECTOR ALFONSO RAMIREZ MARTINEZ, en calidad de delegado de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.
5. Que en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 23-3-03524 del 22 de noviembre de 2023 se dio traslado del recurso interpuesto para que el titular de la licencia se





ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.

pronunciara sobre los argumentos planteados en el mismo, sobre lo cual dio respuesta mediante radicado 23303953 del 23 de noviembre de 2023.

I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el día 22 de noviembre de 2023, bajo el consecutivo No. 233003923, por el señor HECTOR ALFONSO RAMIREZ MARTINEZ, en calidad de delegado de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ y mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

*"OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)"*

Adicionalmente, el recurso mencionado cumple con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibidem, toda vez que fue presentado directamente por la interesada, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

*"Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos."*

*Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

*Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)"*

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por el recurrente.

II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE



Expediente No. 11001-3-23-0455

11001-3-23-2195

28 NOV 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.*

Señala el recurrente en su escrito de impugnación lo siguiente:

*"De la revisión efectuada a la Licencia de construcción 11001-3-23-1941 de fecha 31 de octubre de 2023, expediente No. 11001-3-23-0455 del 30 de marzo de 2023, se generaron las siguientes observaciones:*

**OBSERVACIONES DE INGENIERIA**

*Existe una imprecisión respecto a lo consignado en el acto administrativo que concede la licencia y lo consignado en el plano de elementos no estructurales, en cuanto al grado de desempeño de los elementos no estructurales: En el acto administrativo se consigna "Grado de desempeño: Bajo", mientras que en el plano de elementos no estructurales se registra como "Grado de desempeño: Bueno", contraviniendo lo estipulado en el A.1.3.6 del reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NSR-10.*

**III. SUSTENTO JURÍDICO**

*Frente a la facultad otorgada por el al Art. 74 del Código Administrativo y de lo contencioso administrativo, CPACA, el cual menciona en la presentación de recursos contra actos administrativos lo siguiente: "Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos: 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)".*

*En concordancia con lo anterior y evidenciando sobre el expediente remitido, observaciones de ingeniería, se permite este ministerio publico proponer recurso de REPOSICION, en SUBSIDIO DE APELACION, frente al acto administrativo LC No. 11001-3-23-1941 de fecha 31 de octubre de 2023, con el fin de que la misma se ACLARE, MODIFIQUE o ADICIONE, por los siguientes aspectos:*

**OBSERVACIONES DE INGENIERIA**

*Existe una imprecisión respecto -a lo consignado en el acto administrativo que concede la licencia y lo consignado en el plano de elementos no estructurales, en cuanto al grado de desempeño de los elementos no estructurales. En el acto administrativo se consigna "Grado de desempeño: Bajo", mientras que en el plano de elementos no estructurales se registra como "Grado de desempeño: Bueno", contraviniendo lo estipulado en el A.1.3.6 del reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NSR-10, norma que precisa:*





11001-3-23-2195

28 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.

**A.1.3.6 — DISEÑO SISMICO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES** — El diseño sísmico de los elementos no estructurales debe realizarse de acuerdo con los siguientes requisitos:

A.1.3.6.1) — Se debe cumplir el grado de desempeño superior, bueno o bajo que define el Capítulo A. 9 según el grupo de uso al cual pertenezca la edificación.

A.1.3.6.2 — El diseño de los elementos no estructurales debe ser llevado a cabo por profesionales facultados para este fin de acuerdo con los artículos 26 y 29 de la Ley 400 de 1997 siguiendo los requisitos del Capítulo A.9, considerando para el efecto los parámetros de diseño sísmico aportados por el diseñador estructural.

A.1.3.6.3 — Dentro de la clasificación de elementos no estructurales se incluyen sistemas como las estanterías, cuyo tratamiento deberá ser como el de sistemas estructurales, los cuales pueden hacer parte de la estructura de la edificación, o ser un sistema estructural independiente de la estructura de la edificación donde se alojan. El diseño de este tipo de sistemas debe ser llevado a cabo por ingenieros estructurales, siguiendo requisitos de diseño sísmico resistentes acordes con las condiciones de carga específicas de cada aplicación, de acuerdo con el Capítulo 4.9. A.1.3.6.4 — Se permite el uso de elementos diseñados e instalados por su fabricante, o cuya instalación se hace siguiendo sus instrucciones, cumpliendo lo indicado en A.1.5.1.2.

A.1.3.6.5 — El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:

(a) Recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.1.5.1.2, para presentarlos en una sola memoria ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.

(b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado (...)\*.

En conclusión, atendiendo a las observaciones de ingeniería expuestas, se evidencia, en el expediente de Licencia, que el responsable de esta no da cumplimiento a lo señalado en la normatividad ya trascrita, y por su parte, la Curaduría Urbana no evidenció dicha situación, en este sentido el Decreto 1203 de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias





Expediente No. 11001-3-23-0455

11001-3-23-2195

28 NOV 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.*

*urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones\* preceptúa:*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.*

*Si bien la revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicada en legal y debida forma.*

*Parágrafo 1. Durante el estudio y antes de emitir acta de observaciones podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud siempre y cuando no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva solicitud. (...)\**

**IV. PRETENSIONES**

*1. Conforme con las consideraciones expuestas y, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 del CPACA, se solicita se ACLARE, MODIFIQUE, ADICIONE el Acto Administrativo que otorga la licencia en cuestión, al no encontrarse conforme a la normatividad ya citada.*

*2. De no acceder a las anteriores pretensiones, sírvase conceder el recurso de APELACIÓN ante la Secretaría Distrital de Planeación (...)\*.*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

- Grado de desempeño de los elementos no estructurales

De acuerdo con la documentación que reposa en el expediente, se pudo evidenciar que el proyecto tiene dos grados de desempeño de los elementos no estructurales: BAJO (para las torres) y BUENO (salón comunal), en concordancia con lo aprobado en planos arquitectónicos, planos de elementos no estructurales y memorias de elementos no estructurales.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-0455

11001-3-23-2195

28 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.*

En el texto del acto administrativo se indicó en el numeral 4.5. Estructuras, literal d, se el grado de desempeño de elementos no estructurales Bajo y en el numeral 6, Precisiones propias del proyecto, se consignó la siguiente nota en el numeral 15:

*"El grado de desempeño de elementos no estructurales está definido como bajo para las torres y bueno para comunales. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el Título J y el Título K de NSR-10. Según el literal a.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado (...)".*

No obstante, considerando que una de las finalidades que persigue el recurso de reposición es la aclaración, modificación o adición del acto administrativo aprobado, y que en estos términos fue solicitado por el Agente del Ministerio Público, se procede a aclarar el numeral 4.5 del acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023 con el texto contenido en el numeral 15 de las precisiones propias del proyecto, en el cual está especificado que el grado de desempeño de los elementos no estructurales es BAJO para las Torres y BUENO para comunales, con lo cual se da cumplimiento a las observaciones del Agente del Ministerio Público.

En este entendido, se da cumplimiento a lo señalado por el artículo 41 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arquitecta Juana Sanz Montaña,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder el recurso de reposición interpuesto por el señor HECTOR ALFONSO RAMIREZ MARTINEZ, en calidad de delegado de la Personería de Bogotá, en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023, expedido por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte motiva.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aclarar el numeral 4.5 del acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023, en el sentido de señalar que el grado de desempeño





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-0455

11001-3-23-2195

28 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1941 del 31 de octubre de 2023.*

de los elementos no estructurales es BAJO para las Torres y BUENO para comunales, con lo cual se da cumplimiento a las observaciones del Agente del Ministerio Público.

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: AL  
Ing. Tatiana Revalkina

FECHA DE EJECUTORIA: 04 DIC 2023

ANZ MONTAÑO  
XOR  
23



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2023

Señores

**Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda**

Secretaría de Hábitat

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Ciudad

Asunto: Certificación de acreedor hipotecario Canelo.

Cordial saludo.

Por solicitud de nuestro cliente constructor AMARILO SAS, Bancolombia se permite certificar lo siguiente, en relación con el proyecto de la referencia:

El proyecto Canelo, a la fecha no están siendo financiadas por el Banco; sin embargo, el área sobre la cual se desarrollan dichas etapas se encuentra hipotecada a favor de Bancolombia S.A., en virtud de la hipoteca en primer grado, abierta sin límite de cuantía constituida por FIDUCIARIA BOGOTA S.A como vocera del Fideicomiso EL BOSQUE - FIDUBOGOTA S.A., mediante la escritura pública 1460 del 12 de junio de 2019, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20911146 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, la cual a la fecha se encuentra vigente. La citada hipoteca recae sobre un lote de mayor extensión denominado "MZ 14-VIP/VIS", el cual tiene un área de 12,768.24m<sup>2</sup>.

Es de aclarar que la constructora no ha solicitado crédito para la construcción de las nuevas etapas; en caso de aprobarse nuevas operaciones de Crédito Constructor Profesional para el desarrollo de dichas etapas del proyecto, los nuevos créditos estarán garantizados con la citada hipoteca de mayor extensión, y en consecuencia, las desafectaciones de los inmuebles resultantes se autorizarán previo pago de las prorratas correspondientes, o

mediante subrogaciones cuando las operaciones de financiación a los compradores cumplan los requisitos exigidos por el Banco.

En caso de que la construcción de las nuevas etapas no sea financiada por Bancolombia, existen las siguientes opciones para las liberaciones de las unidades privadas resultantes, a elección de nuestro cliente constructor:

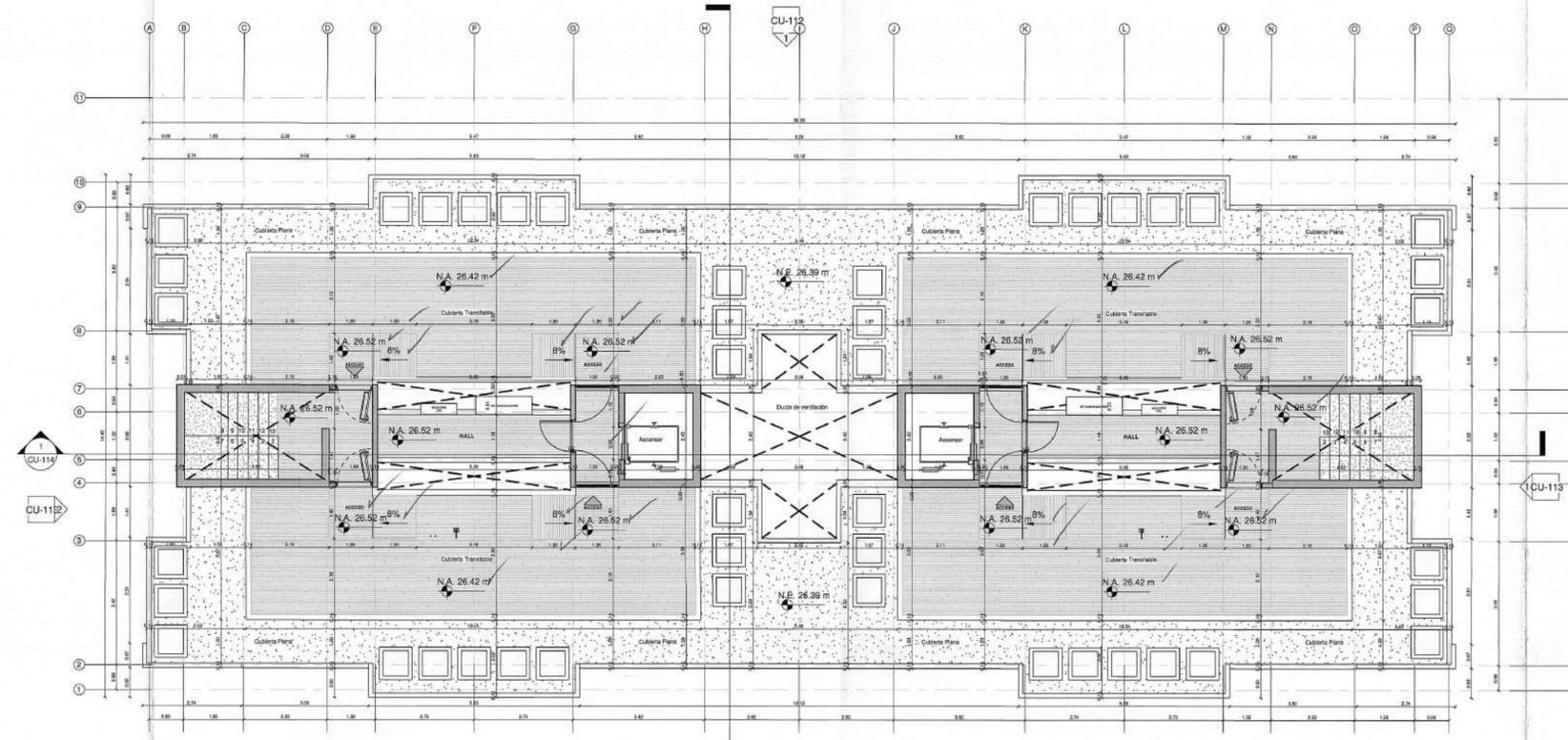
1. Podrá solicitar la desafectación de cada una de las unidades privadas para su respectiva enajenación.
2. Podrá cancelar en su totalidad el saldo vigente y solicitar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.
3. Podrá efectuar loteo y solicitar la liberación del lote donde se desarrollarán las nuevas etapas del proyecto.

Lo anterior, sujeto a que la garantía hipotecaria a favor de Bancolombia S.A. después de cada desafectación, sea suficiente para cubrir el saldo vigente.

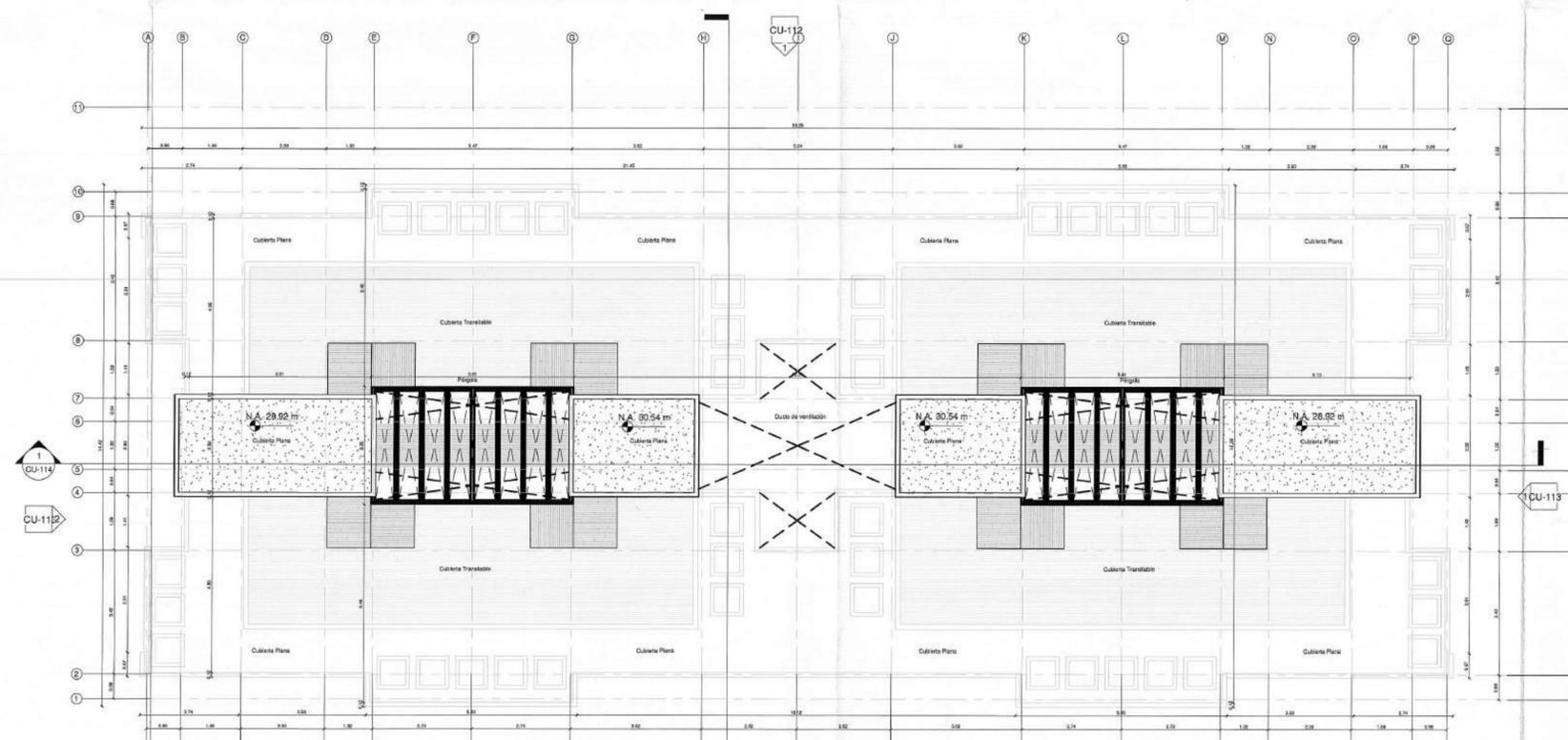
Cordialmente,



JORGE EDUARDO ANDRADE YANCES  
CC 73.136.784 Representante  
Legal **BANCOLOMBIA S.A.**



1 PLANTA CUBIERTA TRANSITABLE - UE-VIS-SPL - CU  
1:75



2 PLANTA DE CUBIERTAS - UE-VIS-SPL - CU  
1:75

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
N. 11001.3-2-21-08 5.5  
Fecha

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
ACTO ADMINISTRATIVO No. **ARQUITECTURA**  
FECHA: 100103-23-1941  
31 OCT 2023

*Adriana*  
**ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ**  
Diseñadora de Elementos No Estructurales  
M.P. 25262-04693 CDN

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIS-SPL-ATÍPICA)  
CORRESPONDE A TORRES:  
1/2

011-00

Ciente:



Proyecto:  
CANELO

Dirección:  
URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:  
PRV21002

Derechos de Autor:  
Amarillo S.A.S

Director de Diseño  
VoBo:  
*Mario*  
Mario Pérez Velásquez  
MAT: A17842006-7595831

Coordinador de Diseño  
VoBo:  
Junior Artunduaga

Coordinador de Desarrollo  
VoBo:  
María Camila Giraldo

Modificaciones:		
Id	Descripción	Fecha
1.0	Caratula	10/03/2023

Fecha edición inicial:  
06/12/2021

Edición: 1.0 Fecha Emisión: 10/03/2023

Escala: INDICADA

Contiene:  
PLANTAS CUBIERTAS - UE-VIS-SPL

CU-110

111-00

Ciente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRVV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S

Director de Diseño

VoBo:

Mario Perez Velasquez  
MAT: A17642006-75095831

Coordinador de Diseño

VoBo:

Junior Artunduaga

Coordinador de Desarrollo

VoBo:

Maria Camila Giraldo

Modificaciones:

Ed	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	19/03/2023

CURADOR URBANO 3

ARG. JUANA SANZ MONTANO

h11001-3-23-0455

Fecha: 21 JUN 2023

Fecha edición inicial:  
06/12/2021

Edición 1.0 Fecha Emisión:  
10/03/2023

Escala INDICADA

Contiene:

FACHADA ACCESO - UE-VIS-SPL

CU-111



1 FACHADA ACCESO - UE-VIS-SPL \_ CU  
1 : 75

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIS-SPL-ATIPICA)  
CORRESPONDE A TORRES:  
1/2



ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50483 CDN

Archivo: Autodesk Docs\HEB\_BOSQUE\A-UE-VIS-SPL-ATIPICA.rvt

Ciente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:  
URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:  
PRVV21002

Derechos de Autor:  
Amarilo S.A.S

Director de Diseño  
VoBo:   
Mario Pérez Velásquez  
MAT: A17642006-75095831

Coordinador de Diseño  
VoBo: Junior Artundusa

Coordinador de Desarrollo  
VoBo: Maria Camila Giraldo

Modificaciones:

Ed	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	10/03/2023

CURADOR URBANO 3  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
N° 11001-3+23-0455  
Fecha: 21 JUN 2023



ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 29202-50463 CDN

Fecha edición inicial:  
06/12/2021

Edición 1.0 Fecha Emisión:  
10/03/2023

Escala INDICADA

Contiene:

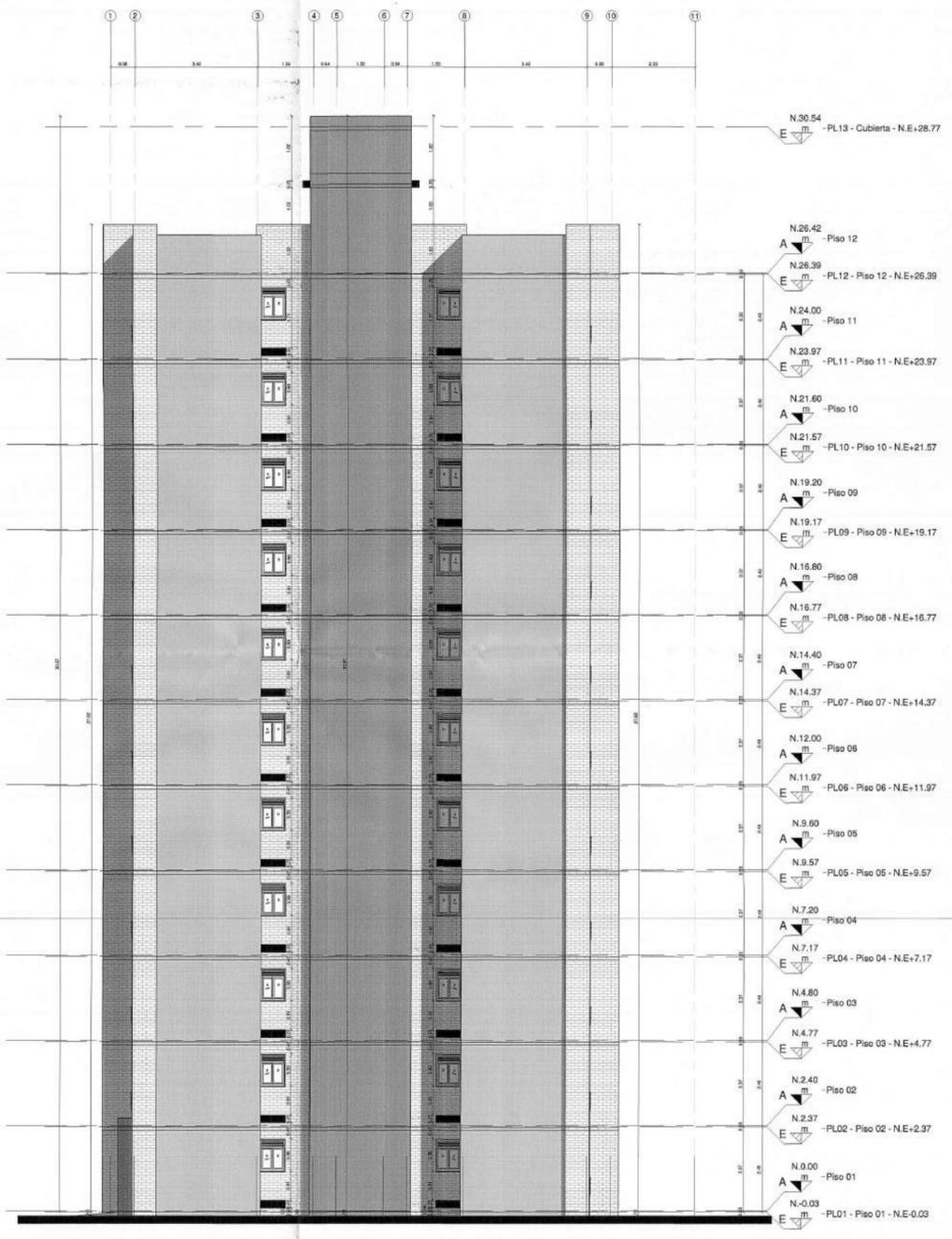
FACHADA POSTERIOR - UE-VIS-SPL



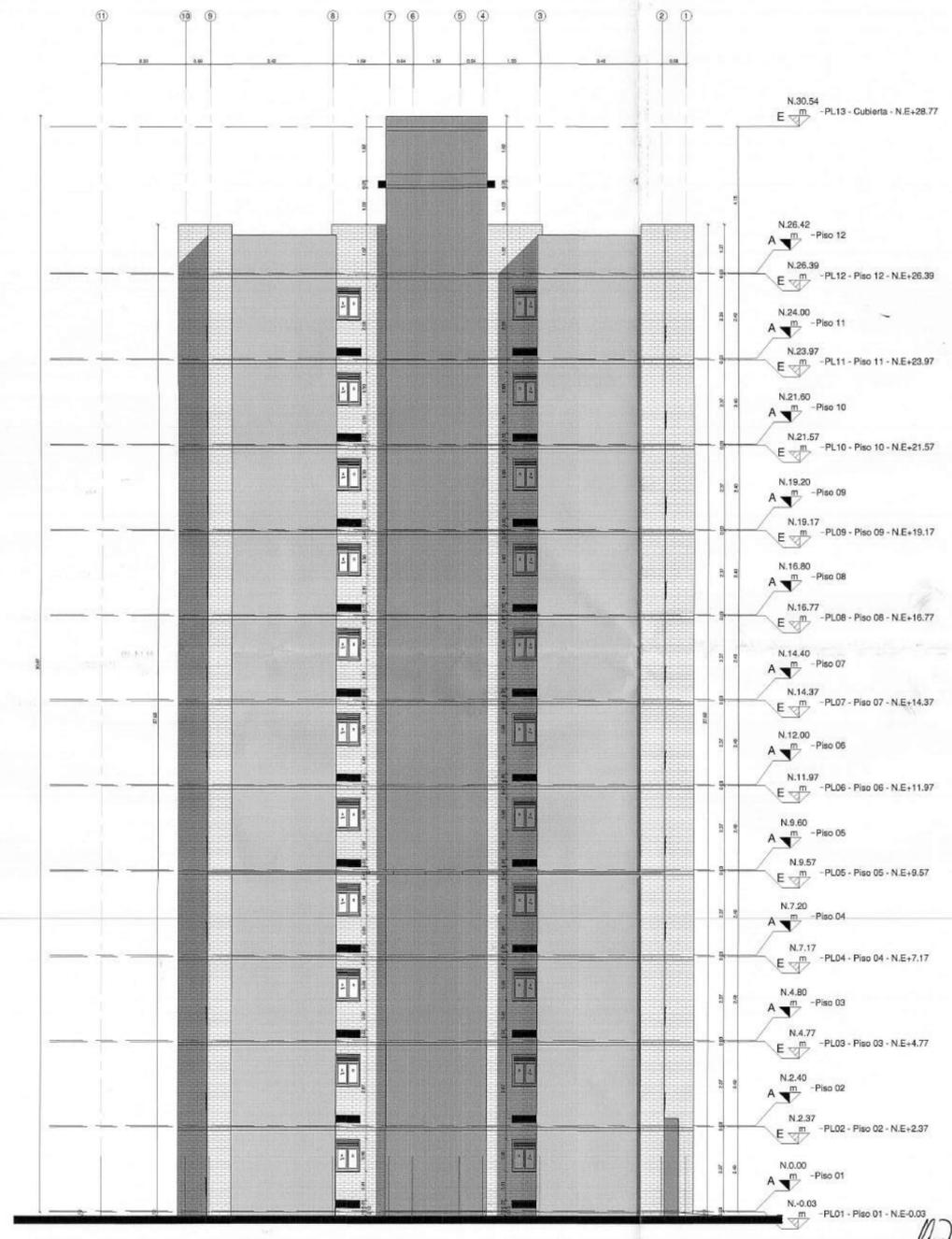
1 FACHADA POSTERIOR - UE-VIS-SPL\_CU  
1:75

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIS-SPL- ATÍPICA) CORRESPONDE A TORRES:  
1/2



1 FACHADA LATERAL 1 - UE-VIS-SPL \_ CU  
1 : 75



2 FACHADA LATERAL 2 - UE-VIS-SPL \_ CU  
1 : 75

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIS-SPL-  
ATÍPICA)  
CORRESPONDE A TORRES:  
1/2

ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñadora de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-00483 CDN

CU-113

Ciente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRVV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S

Director de Diseño

VoBo:

Mario Pérez Velásquez  
MAT. A17542006-7506531

Coordinador de Diseño

VoBo:

Junior Artunduaga

Coordinador de Desarrollo

VoBo:

Maria Camila Giraldo

Modificaciones:

Ed.	Descripción	Fecha
1.0	Consultoría	10/03/2023

CURADOR URBANO 3  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

111001-3-23-0155

Fecha: 21 JUN 2023



Fecha edición inicial:  
06/12/2021

Edición  
1.0

Fecha Emisión:  
10/03/2023

Escala

INDICADA

Contiene:

FACHADAS  
LATERALES -  
UE-VIS-SPL

10

CU-113

Archivo: Autodesks Docs/HEB\_BOSQUE/UE-VIS-SPL-ATIPICA.rvt

Ciente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:  
URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:  
PRVV21002

Derechos de Autor:  
Amarillo S.A.S

Director de Diseño  
VoBo:   
Mario Pérez Velásquez  
MAT. A17842005-7505831

Coordinador de Diseño  
VoBo:   
Junior Artunduaga

Coordinador de Desarrollo  
VoBo:   
María Camila Giraldo

Modificaciones:  
Ed. Descripción Fecha  
1.0 Curaduría 10/03/2023

CURADOR URBANO 3  
ARQ. JUANA SANZ MONTANO  
MAT. A1001011-23-1041  
11001-3-23-0455

Fecha: 21 JUN 2023

CURADOR URBANO 3  
ARQ. JUANA SANZ MONTANO  
MAT. A1001011-23-1041  
31 OCT 2023

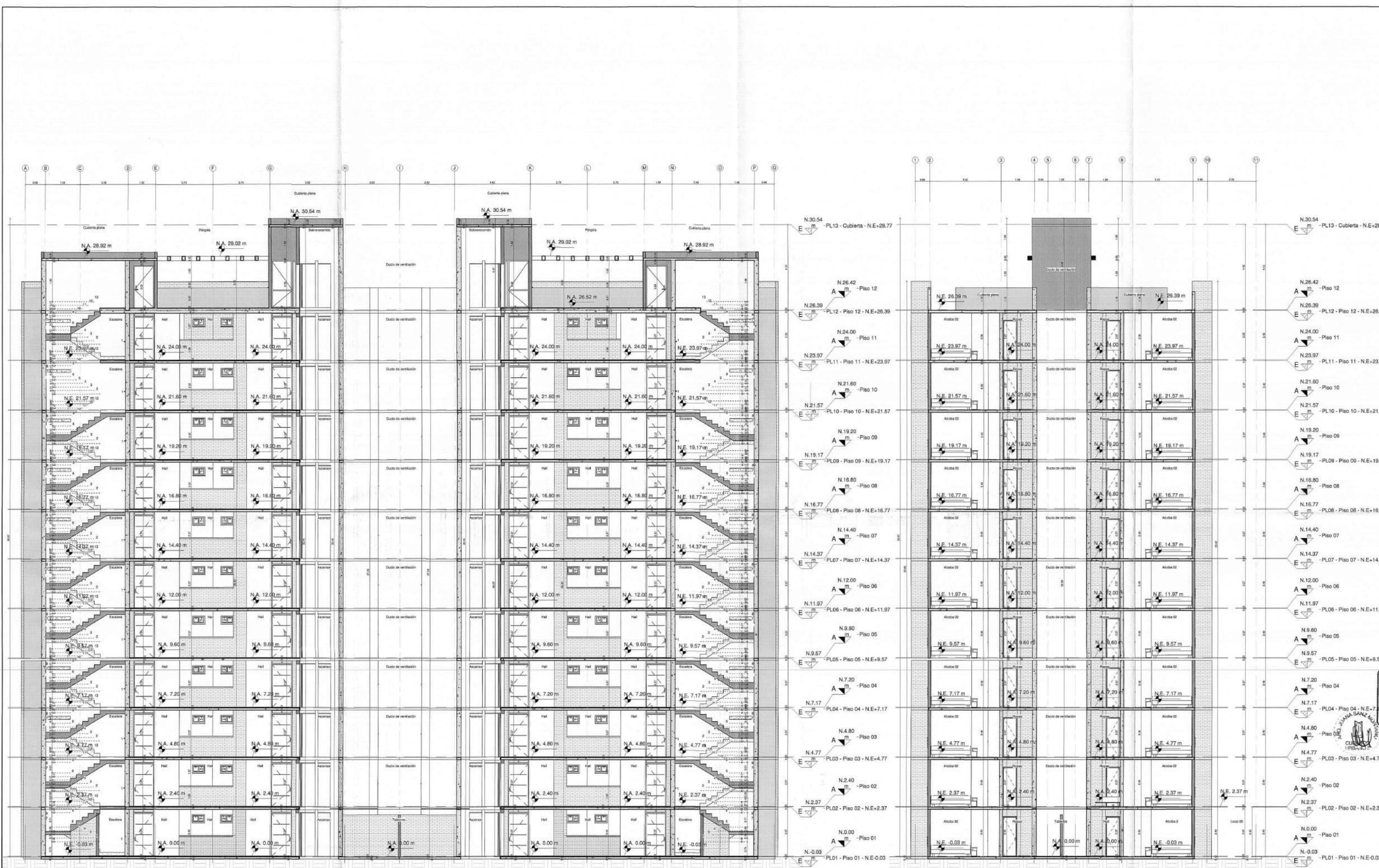
Fecha edición inicial:  
06/12/2021

Edición 1.0 Fecha Emisión:  
10/03/2023

Escala: INDICADA

Contiene:

CORTES -  
UE-VIS-SPL



1 CORTE LONGITUDINAL - UE-VIS-SPL\_CU  
1 : 75

2 CORTE TRANSVERSAL - UE-VIS-SPL\_CU  
1 : 75

ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50483 CDN

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIS-SPL-  
ATÍPICA)  
CORRESPONDE A TORRES:  
1/2

Ciente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S

Director de Diseño

VoBo:

Mario Pérez Velásquez  
MAT. A17842008-75055631

Coordinador de Diseño

VoBo:

Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo

VoBo:

María Camila Giraldo

Modificaciones:

Id	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	18/03/2023
2.0	Resp. Acta Observaciones	07/06/2023

CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

11001-3-23-0455

Fecha: 21 JUN 2023



*Adriana Benavides Ramírez*  
ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50463 CDN

Fecha edición inicial:

14/06/2023

Edición:

2.0

Fecha Emisión:

07/06/2023

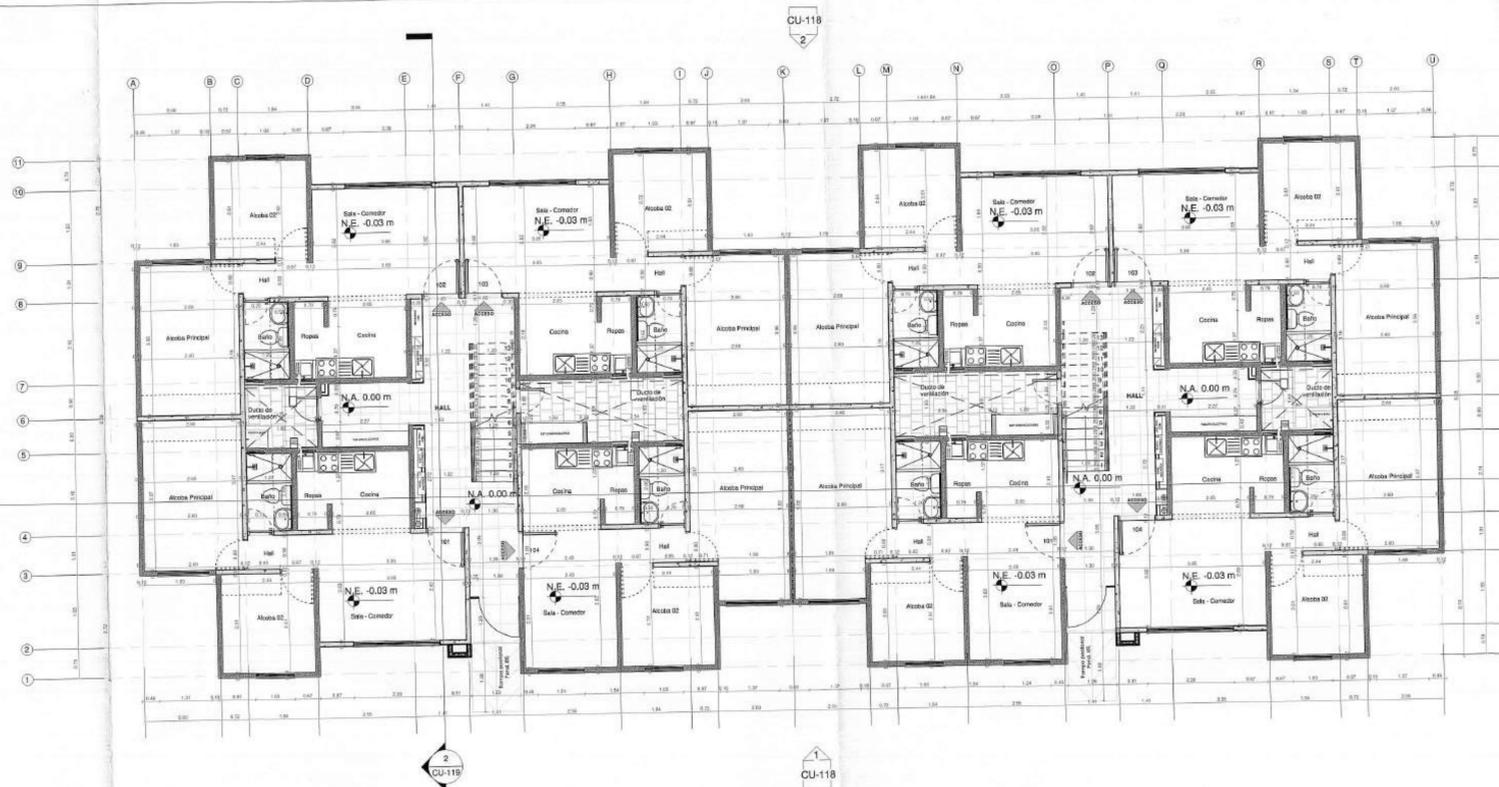
Escala:

INDICADA

Contiene:

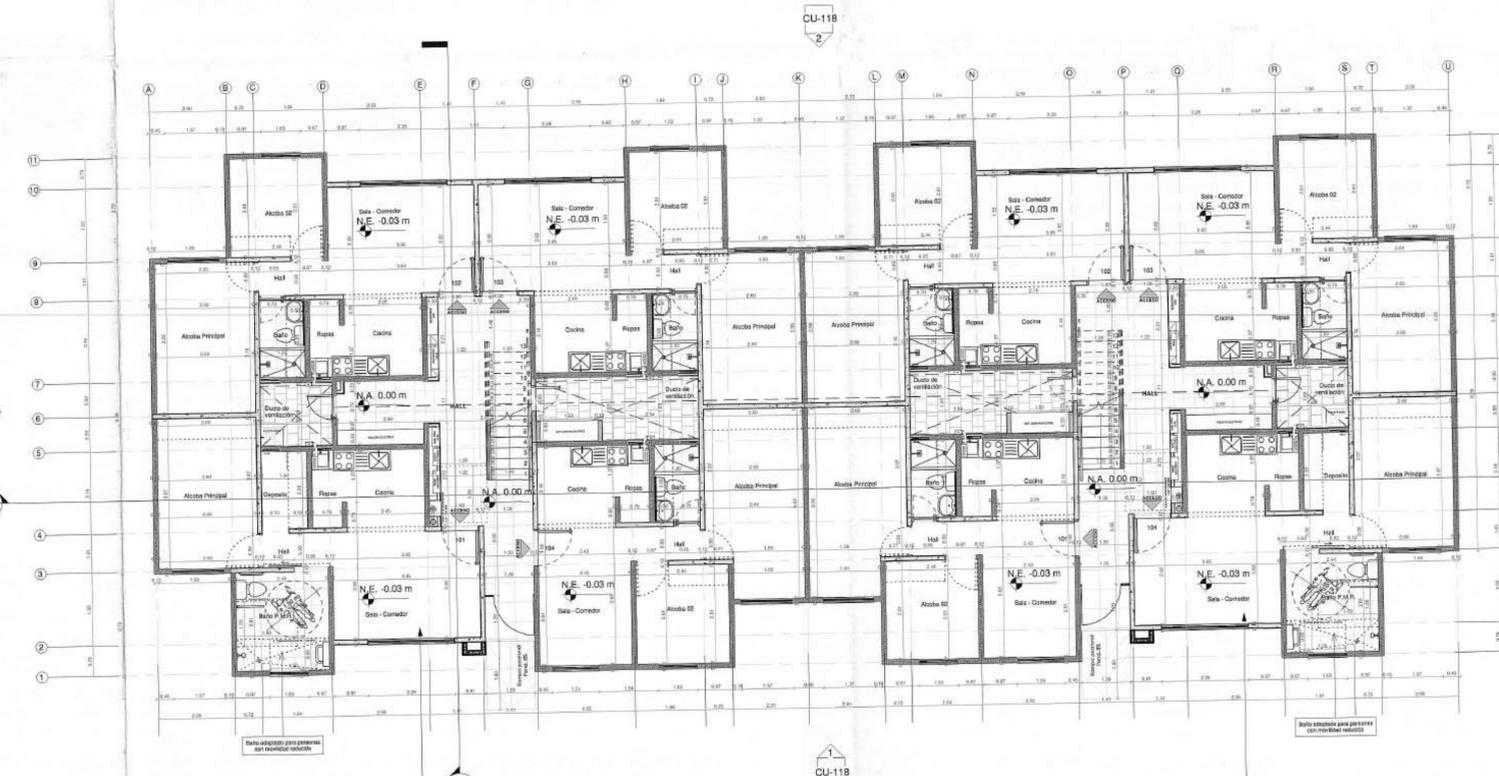
PLANTAS  
PISO 1 Y  
PISO 1 P.M.R.  
- UE-VIP

CU-115



1 PLANTA PISO 1 - UE-VIP\_CU

1 : 75



2 PLANTA PISO 1 P.M.R. - UE-VIP\_CU

1 : 75

NOTA: ESTA UNIDAD DE VIVIENDA ES OPCIONAL. DEPENDE DE SU VENTA COMO ADAPTADO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. EN EL DISEÑO SE INCLUYE 1 OPCIÓN DE APARTAMENTO POR CADA 100 DEL TOTAL DE UNIDADES DEL PROYECTO. SE ENCUENTRAN UBICADOS EN LA SERIE DE APARTAMENTOS 101 DE LAS TORRES 11, 13 Y 15.

NOTA: ESTA UNIDAD DE VIVIENDA ES OPCIONAL. DEPENDE DE SU VENTA COMO ADAPTADO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. EN EL DISEÑO SE INCLUYE 1 OPCIÓN DE APARTAMENTO POR CADA 100 DEL TOTAL DE UNIDADES DEL PROYECTO. SE ENCUENTRAN UBICADOS EN LA SERIE DE APARTAMENTOS 104 DE LAS TORRES 12, 14 Y 16.

MURO ESTRUCTURAL EN CONCRETO	MURO NO ESTRUCTURAL EN CONCRETO
MURO MAMPUESTERA ESTRUCTURAL	MURO MAMPUESTERA NO ESTRUCTURAL

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desapeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIP)  
CORRESPONDE A TORRES:  
11/12 - 13/14 - 15/16

Cliente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S

Director de Diseño

VoBo:

Mario Pérez Velásquez  
MAT: A17542006755995831

Coordinador de Diseño

VoBo:

Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo

VoBo:

María Camila Giraldo

Modificaciones:

Nº	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	15/03/2023
2.0	Resp. Acta Observaciones	07/06/2023

**CURADOR URBANO 3**  
AL JUZGADO MUNICIPAL  
M. 11001.3-23-0455  
21 JUN 2023

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
ACTO ADMINISTRATIVO No.  
**ARQUITECTURA**  
FECHA 00103-23-1941  
Firma Profesional: JUANA SANZ MONTAÑO



3 7 OCT 2023

*Adriana*  
ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50453 CBN

Fecha edición Inicial:

06/12/2021

Edición

2.0

Fecha Emisión:

07/06/2023

Escala

INDICADA

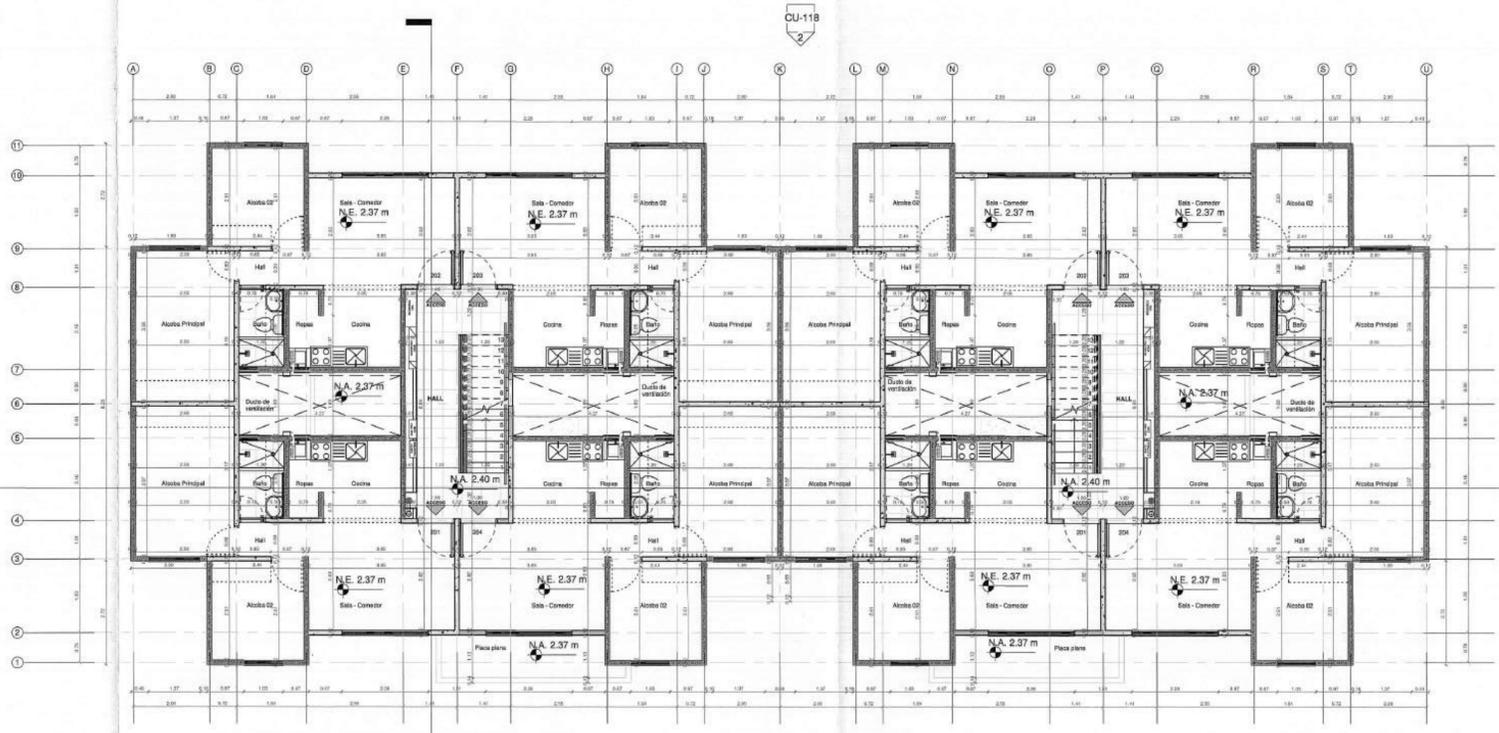
Contiene:

PLANTAS  
PISO 2 Y  
PISO TIPO -  
UE-VIP

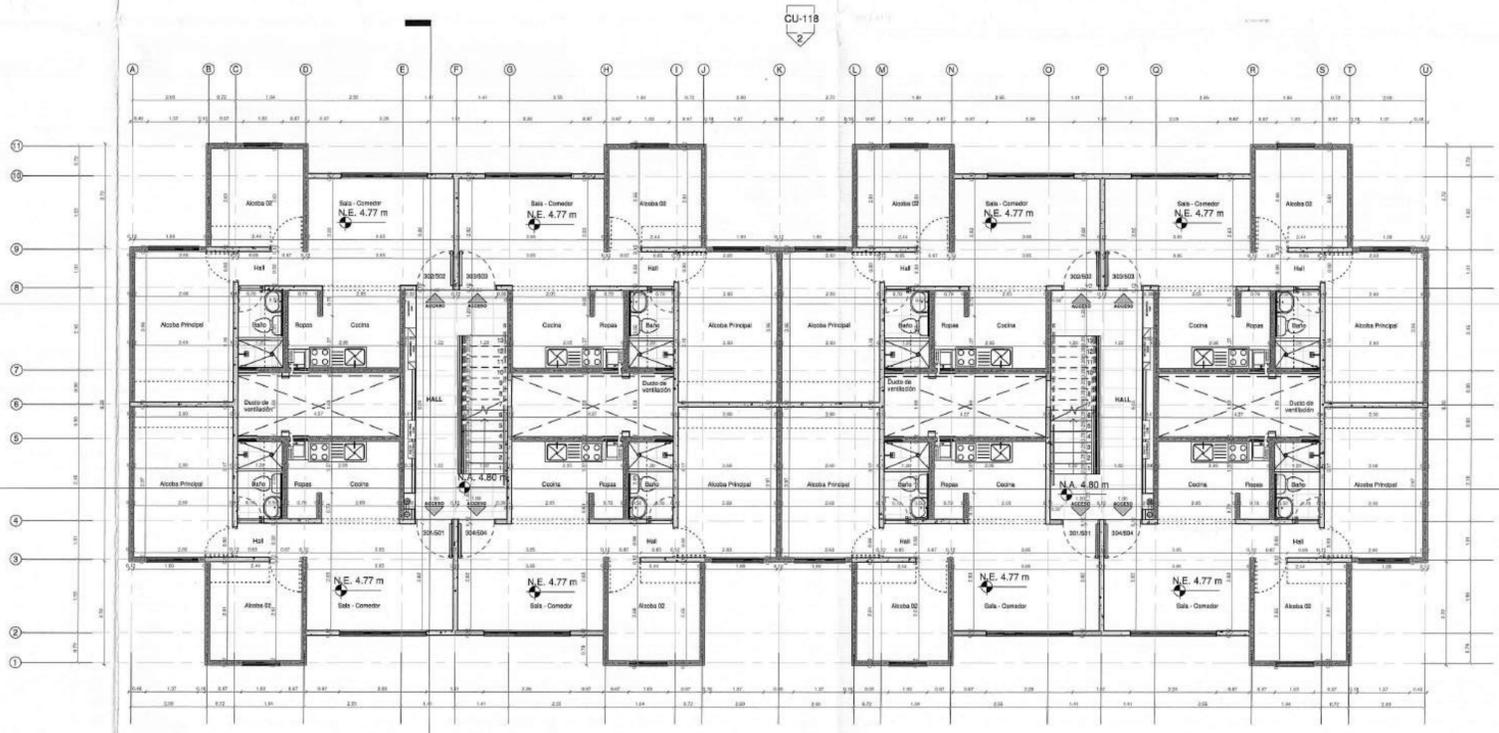
MURO ESTRUCTURAL EN CONCRETO  
MURO NO ESTRUCTURAL EN CONCRETO  
MURO MAESTRERIA ESTRUCTURAL  
MURO MAESTRERIA NO ESTRUCTURAL

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIP)  
CORRESPONDE A TORRES:  
11/12 - 13/14 - 15/16

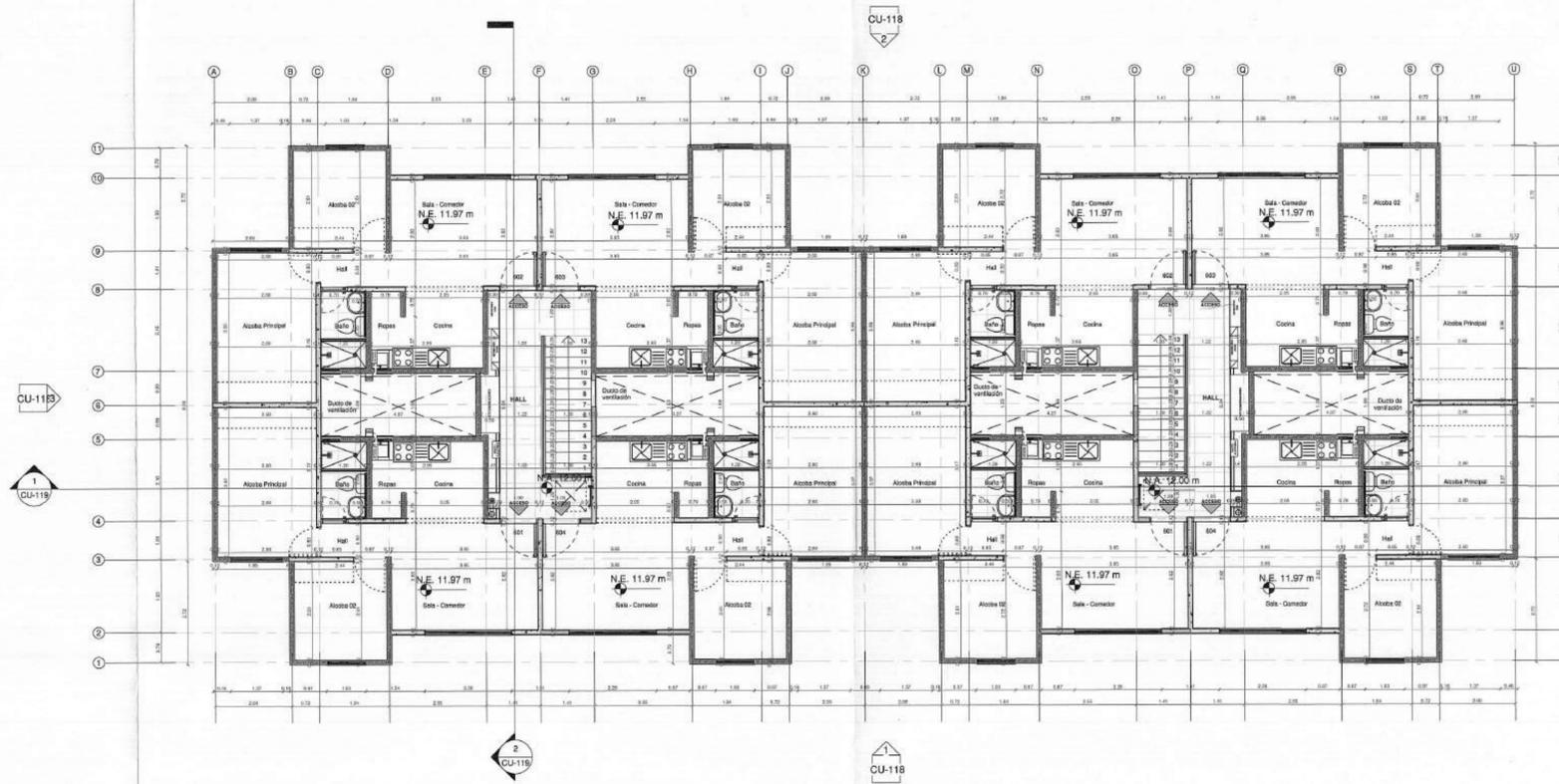


1 PLANTA PISO 2 - UE-VIP\_CU  
1:75

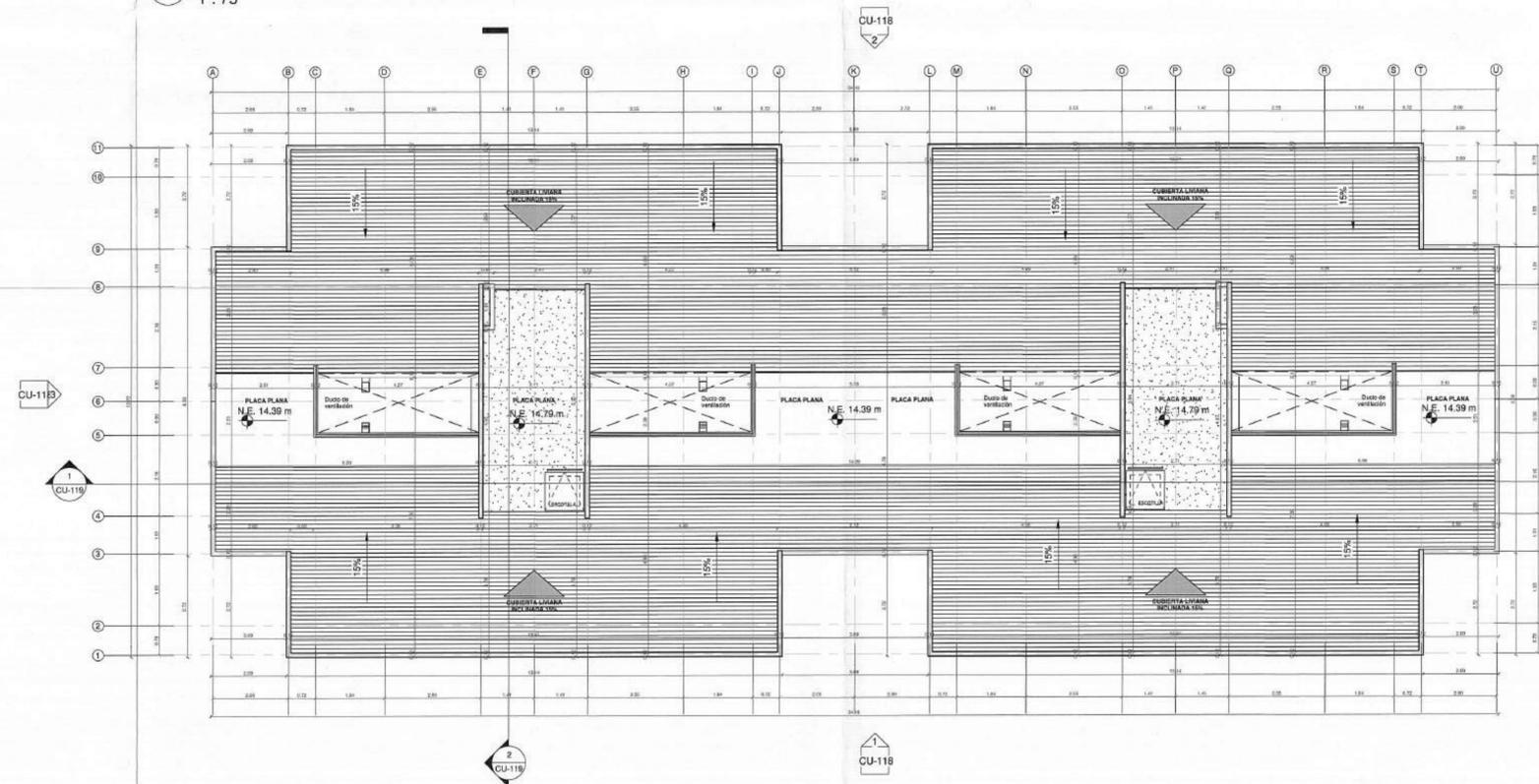


2 PLANTA PISO TIPO - UE-VIP\_CU  
1:75

PISO 3	N.E. 4.77m	N.A. 4.80m
PISO 4	N.E. 7.17m	N.A. 7.20m
PISO 5	N.E. 9.57m	N.A. 9.60m



1 PLANTA PISO 6 - UE-VIP \_ CU  
1 : 75



2 PLANTA DE CUBIERTAS - UE-VIP \_ CU  
1 : 75

211-00



**Proyecto:**  
CANELO

**Dirección:**  
URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

**Proyecto No.:**  
PRVV21002

**Derechos de Autor:**  
Amarillo S.A.S

**Director de Diseño VoBo:**  
Mario Pérez Velásquez  
MAT: A17642006-7509931

**Coordinador de Diseño VoBo:**  
Julían Gómez

**Coordinador de Desarrollo VoBo:**  
María Camila Giraldo

**Modificaciones:**

Ed	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	10/03/2023
2.0	Resp. Acta Observaciones	07/06/2023



**CURADOR URBANO 3**  
APO. JUANA SANZ MONTAÑO  
ACTO ADMINISTRATIVO NO. 11001-3-23-0455  
Fecha: 21 JUN 2023

*Adriana Benavides Ramírez*  
ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50483 CDN

MURO ESTRUCTURAL EN CONCRETO	MURO NO ESTRUCTURAL EN CONCRETO
MURO MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	MURO MAMPOSTERIA NO ESTRUCTURAL

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

**NOTA:**  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIP)  
CORRESPONDE A TORRES:  
11/12 - 13/14 - 15/16

Fecha edición Inicial: 06/12/2021

Edición: 2.0 Fecha Emisión: 07/06/2023

Escala: INDICADA

Contiene:  
PLANTA PISO 6 Y CUBIERTAS - UE-VIP

CU-117

Archivo: AutoDesk Docs/HEB\_BOSQUE/UE-VIP.dwg

Cliete:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRVV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S

Director de Diseño

VoBo:

Mario Perez Velasquez  
MAT: A17642006-75095931

Coordinador de Diseño

VoBo:

Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo

VoBo:

María Camila Giraldo

Modificaciones:

Ed	Descripción	Fecha
1.0	Curadura	11/03/2023
2.0	Piso, Acta Observaciones	07/06/2023

CURADOR URBANO 3  
AFID. JUANA SANZ MONTAÑO

111001-3-23-0455

Fecha: 21 JUN 2023



Fecha edición inicial:

14/06/2023

Edición:

2.0

Fecha Emisión:

07/06/2023

Escala:

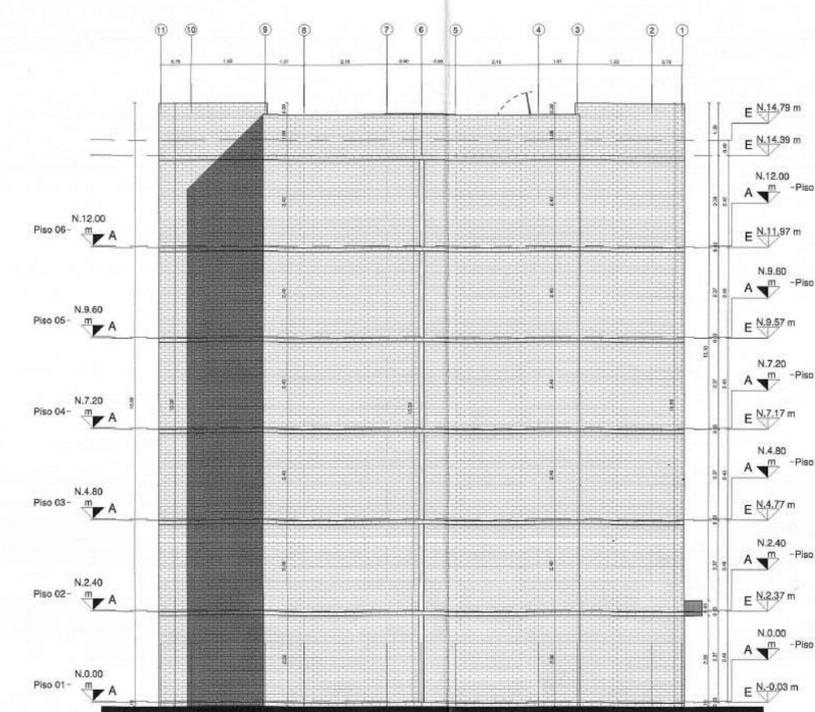
INDICADA

Contiene:

FACHADAS - UE-VIP



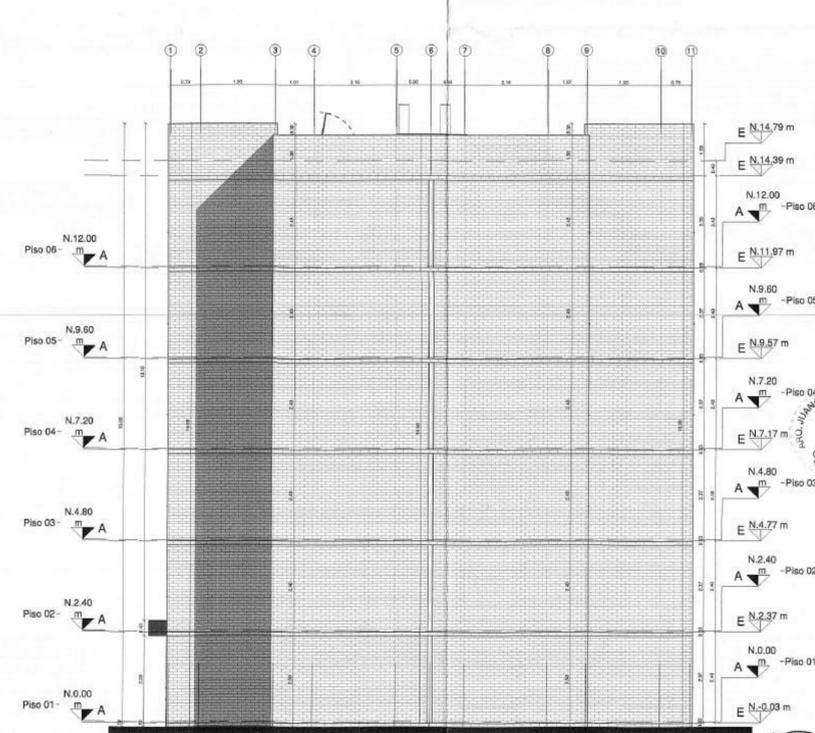
1 FACHADA ACCESO - UE-VIP\_CU  
1 : 75



3 FACHADA LATERAL 1 - UE-VIP\_CU  
1 : 75



2 FACHADA POSTERIOR - UE-VIP\_CU  
1 : 75



4 FACHADA LATERAL 2 - UE-VIP\_CU  
1 : 75

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desapeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIP)  
CORRESPONDE A TORRES:  
11/12 - 13/14 - 15/16

Archivo: Autocad Dwg/HEB\_BOSQUE/UE-VIP.rvt

Cliete:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S

Director de Diseño VoBo:

Mario Perez Velasquez  
MAT: A17642006-75056931

Coordinador de Diseño VoBo:

Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo VoBo:

María Camila Girardo

Modificaciones:

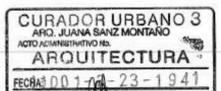
Ed	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	14/06/2023
2.0	Piso: Acta Observaciones	07/06/2023

CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

11001-3-23-0455

Fecha: 21 JUN 2023



FECHA: 001-03-23-1941  
Firma Profesional: ADRIANA BENAVIDES RAMIREZ  
TR. ABO182021-101360988

Fecha edición inicial:

14/06/2023

Edición:

2.0

Fecha Emisión:

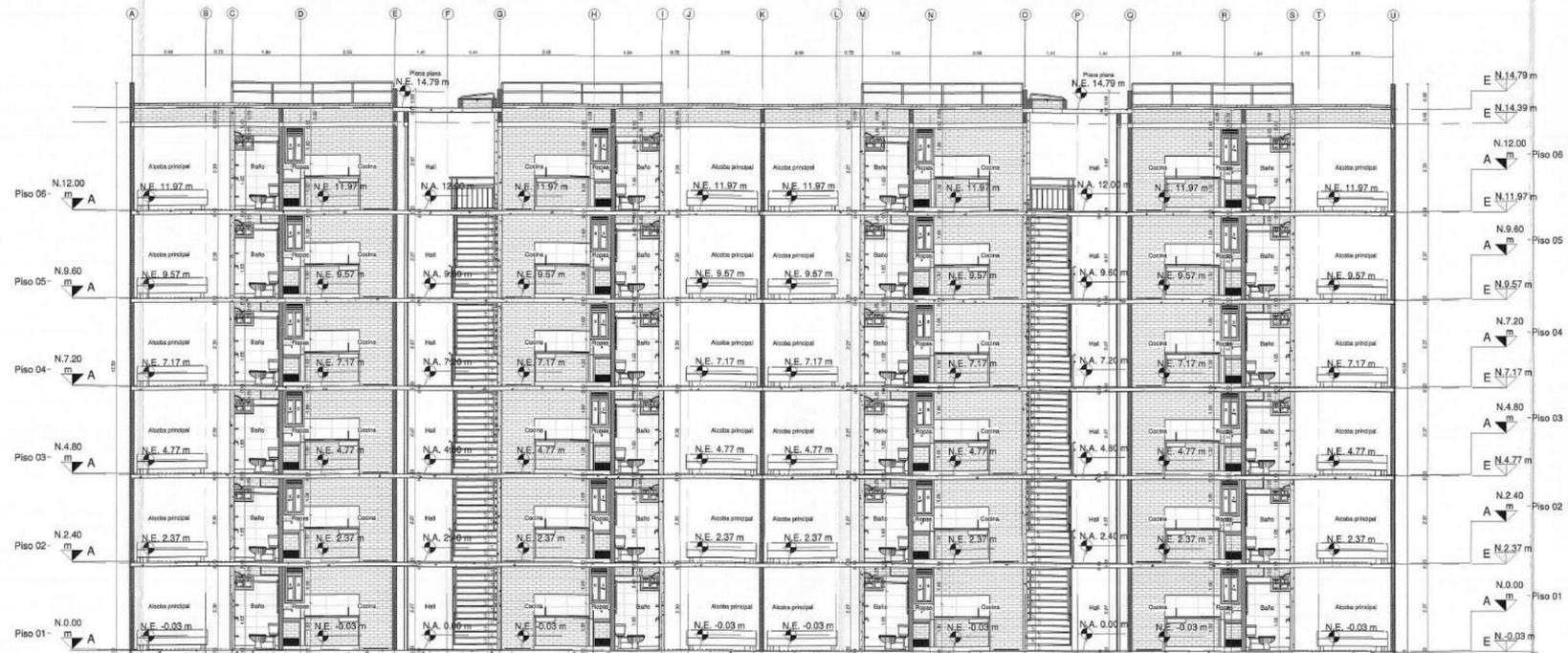
07/06/2023

Escala:

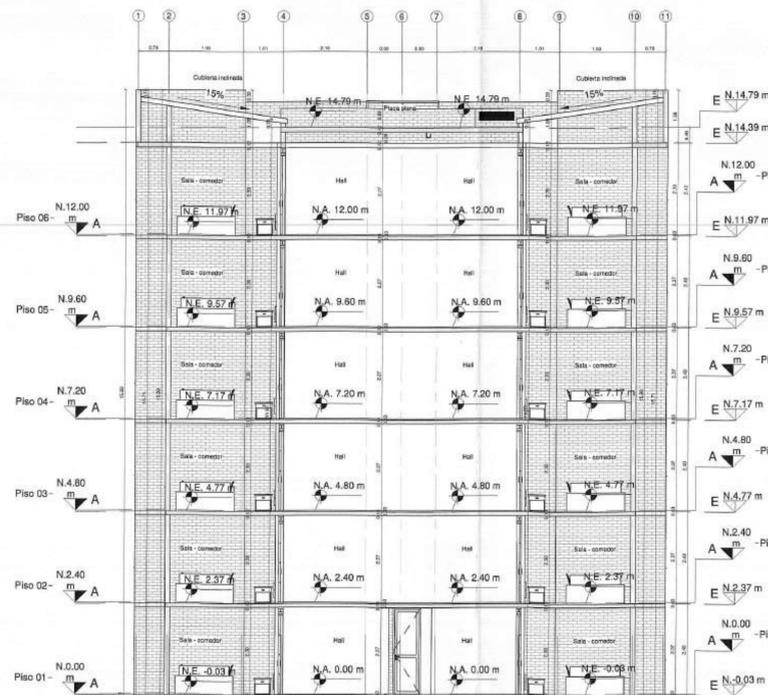
INDICADA

Contiene:

CORTES - UE-VIP



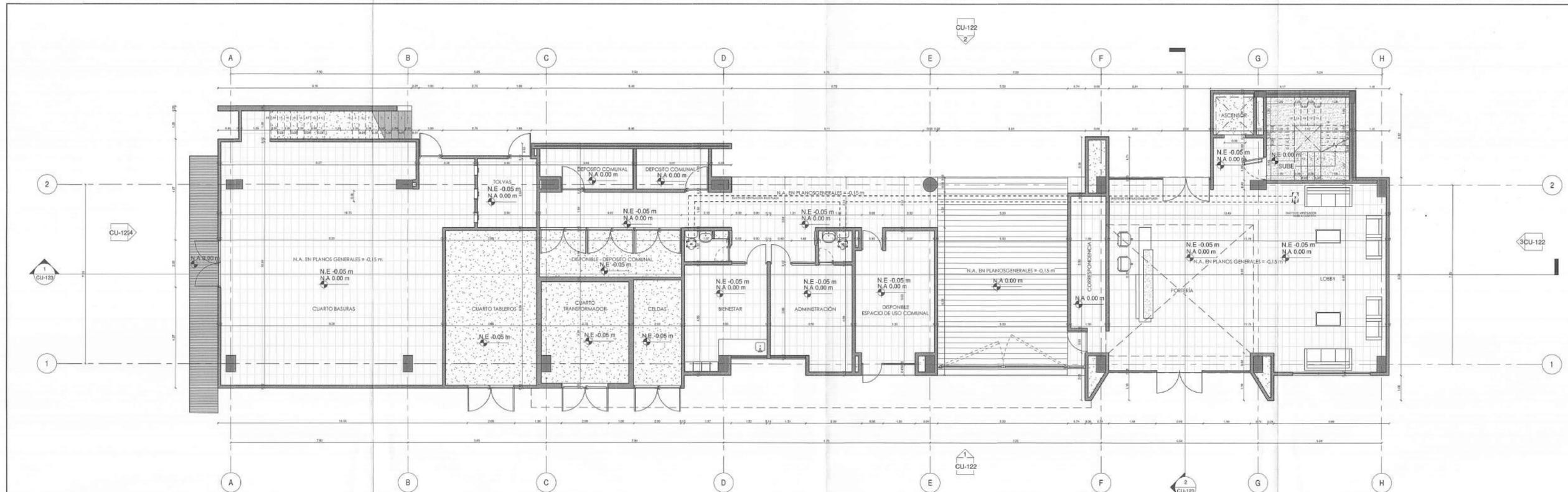
1 CORTE LONGITUDINAL - UE-VIP\_CU  
1:75



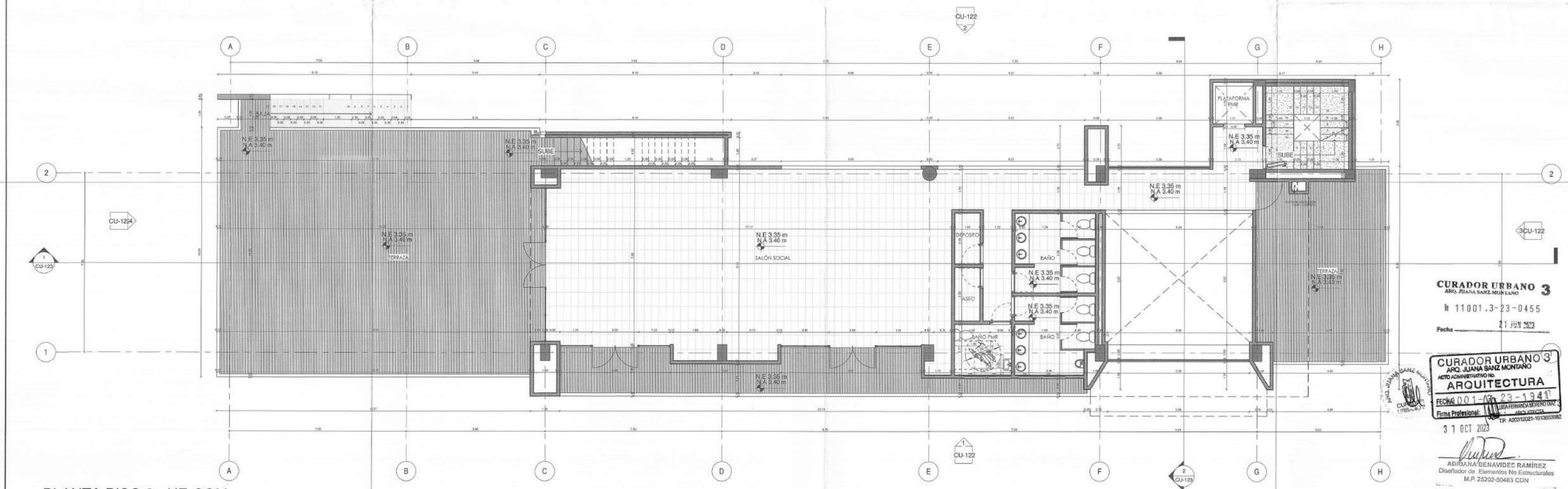
2 CORTE TRANSVERSAL - UE-VIP\_CU  
1:75

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

NOTA:  
UNIDAD ESTRUCTURAL (UE-VIP)  
CORRESPONDE A TORRES:  
11/12 - 13/14 - 15/16



1 PLANTA PISO 1 - UE-COM  
1:75



2 PLANTA PISO 2 - UE-COM  
1:75

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUDANA SANZ MONTAÑO  
N° 11001.3-23-0455  
Fecha: 21 JUN 2023

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUDANA SANZ MONTAÑO  
ACTO ADMINISTRATIVO N°  
**ARQUITECTURA**  
FECHA 001-09-23-1947  
Firma Profesional: [Firma]  
31 OCT 2023  
ARQ. ADRIANA BENAVIDES RAMÍREZ  
Diseñadora de Elementos No Estructurales  
M.P. 25292-50483 CDN

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

CU-120

Cliente:

**AMARILO**

Proyecto: CANELO

Dirección: URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No: PRVV21002

Derechos de Autor: Amarillo S.A.S

Director de Diseño VoBo: [Firma]  
Mario Pérez Velásquez  
MAT: A17642006-75085031

Coordinador de Diseño VoBo: Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo VoBo: María Camila Girado

Modificaciones:		
Nº	Descripción	Fecha
1.0	Courtesy	10/03/2023
2.0	Respuesta acta de Obs.	07/06/2023

Fecha edición inicial: 06/12/2021

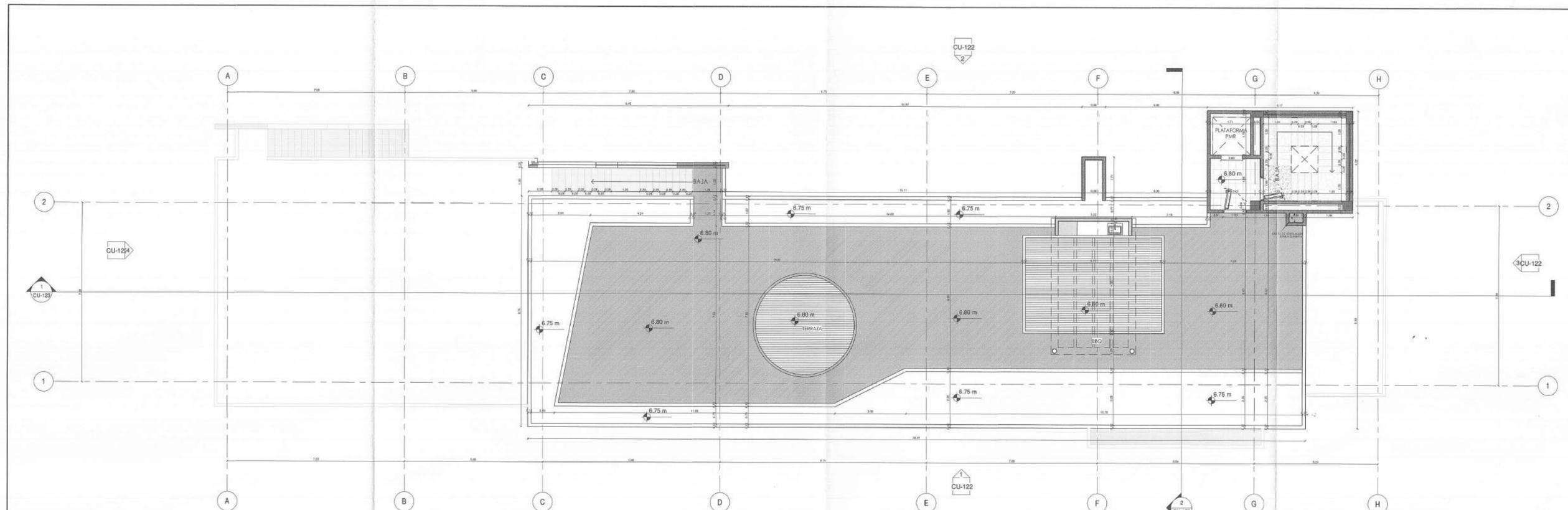
Edición: 2.0 Fecha Emisión: 07/06/2023

Escala: 1/75DA

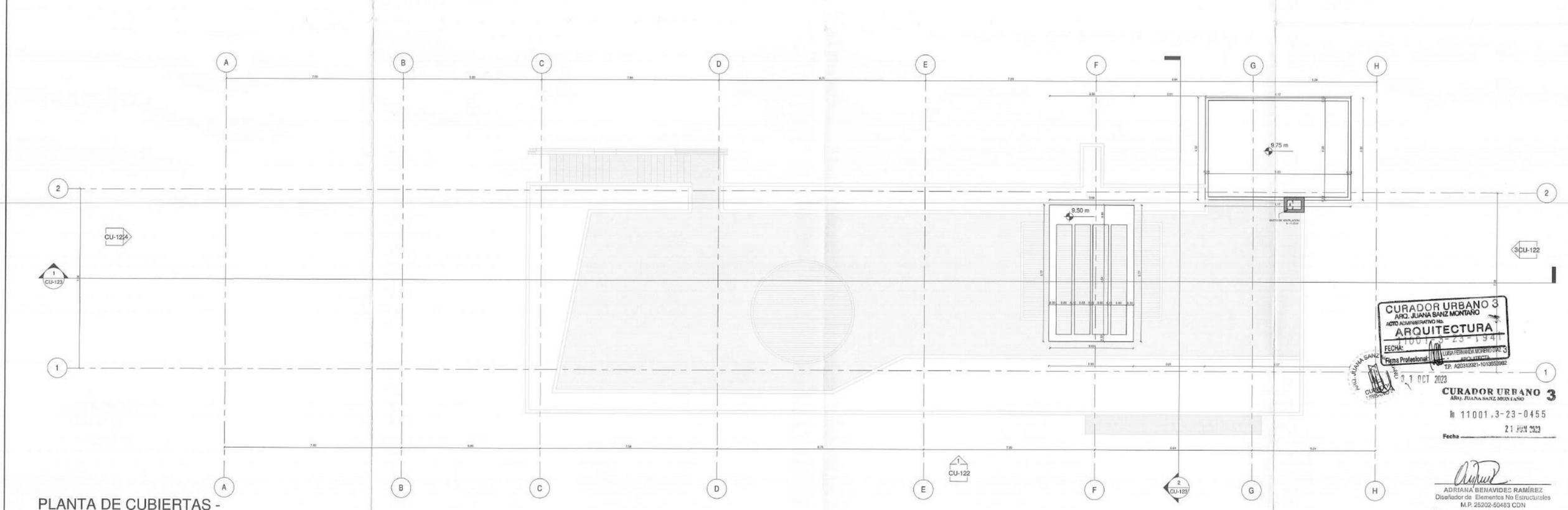
Contiene:

PLANTA PISO 1 Y PISO 2 - UE-COM

CU-120



1 PLANTA PISO 3 - UE-COM  
1 : 75



2 PLANTA DE CUBIERTAS - UE-COM  
1 : 75

**CURADOR URBANO 3**  
AÑO: JUANA SANZ MONTANO  
ACTO ADMINISTRATIVO N.º:  
**ARQUITECTURA**  
FECHA: 1003-23-1941  
Círculo Profesional: LUZ FERRER VIKTORIYA, 3  
C/ ALBA, 1003-23-1941

**CURADOR URBANO 3**  
AÑO: JUANA SANZ MONTANO  
N.º 11001.3-23-0455  
Fecha: 21 JUN 2023

ADRIANA BEHAVIDES RAMÍREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50483 CDN

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

CU-121

Cliete:



Proyecto: CANELO

Dirección: URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No: PRVV21002

Derechos de Autor: Amarillo S.A.S

Director de Diseño VoBo:   
Mario Perez Velasquez  
MAT: A17642006-75088831

Coordinador de Diseño VoBo: Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo VoBo: María Camila Girato

Modificaciones:		
Ed	Descripción	Fecha
1.0	Formularia	11/03/2023
2.0	Respuesta a la Obs.	07/06/2023

Fecha edición inicial: 08/12/2021

Edición: 2.0 Fecha Emisión: 07/06/2023

Escala: N1 : 75DA

Contiene: PLANTA PISO 3 TERRAZA Y CUBIERTAS - UE-COM

28

CU-121

Cliente:



Proyecto:

CANELO

Dirección:  
URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:  
PRVV21002

Derechos de Autor:  
Amarillo S.A.S

Director de Diseño  
VoBo:   
María Pérez Velásquez  
MAT: A17642006-75095831

Coordinador de Diseño  
VoBo: Julián Gómez

Coordinador de Desarrollo  
VoBo: María Camila Giraldo

Modificaciones:

Id	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	10/05/2023
2.0	Propuesta acta de Obs.	07/06/2023



Para Elementos no estructurales se debe cumplir:

- Grupo de Uso: I y II
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

Fecha edición inicial:

06/12/2021

Edición:

2.0

Fecha Emisión:

07/06/2023

Escala:

1:75, DA

Contiene:

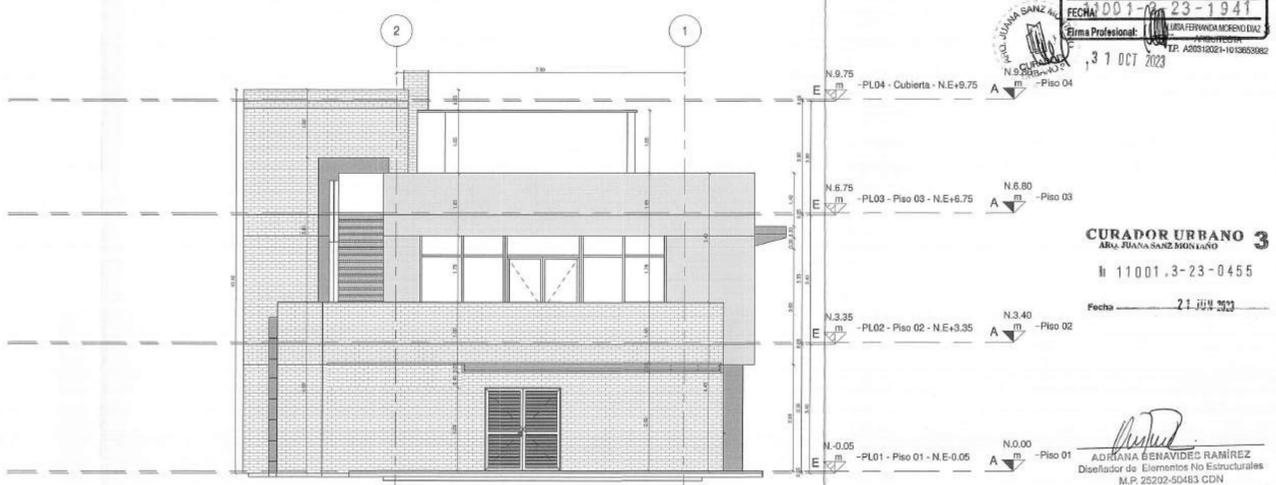
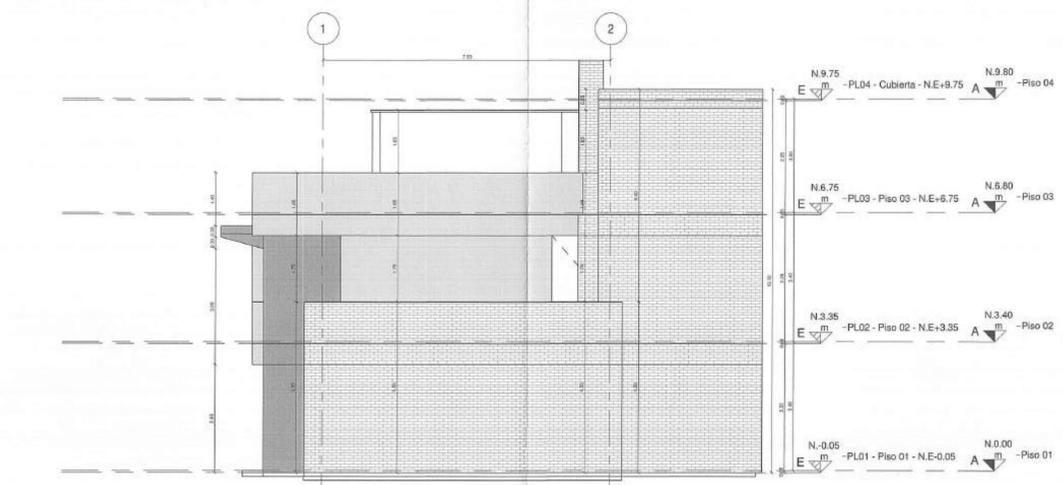
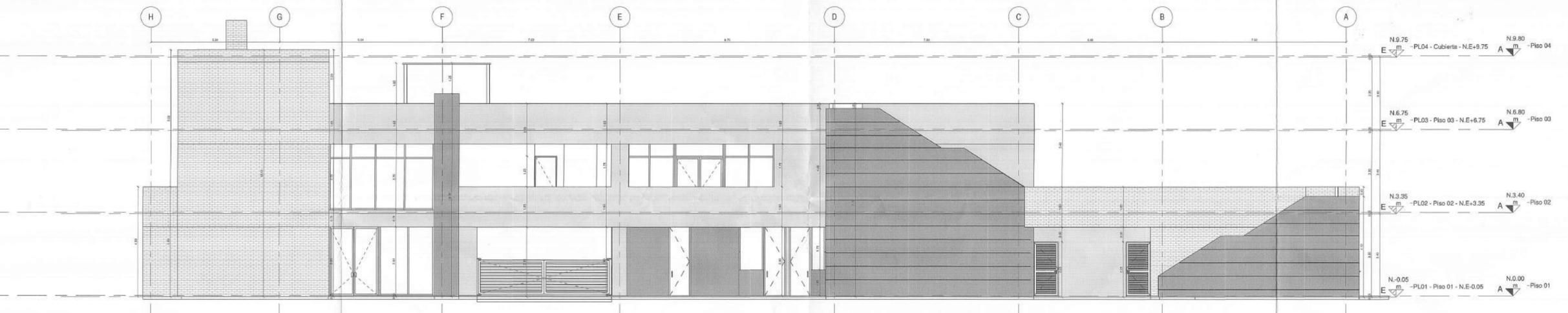
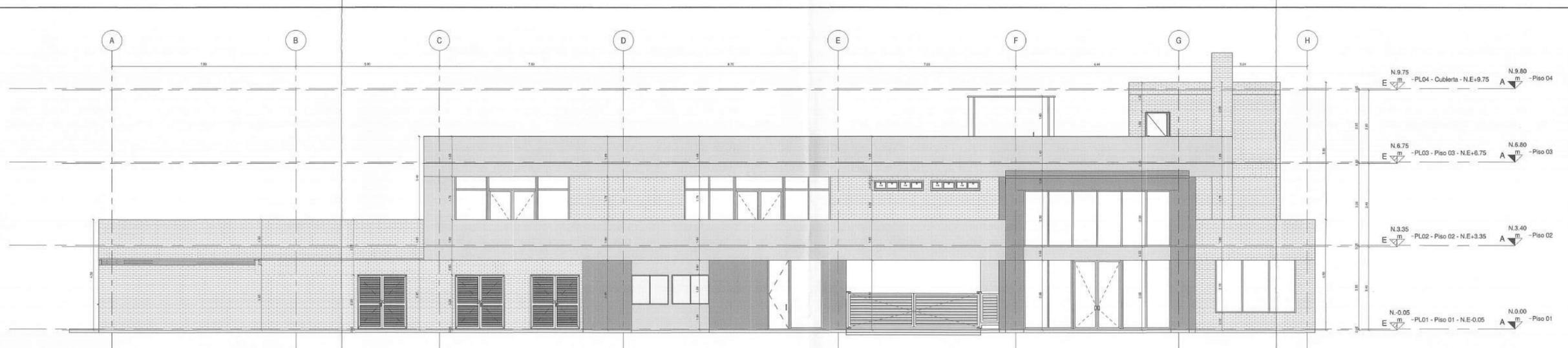
FACHADAS - UE-COM

1 FACHADA ACCESO - UE-COM 1:75

2 FACHADA POSTERIOR - UE-COM 1:75

3 FACHADA LATERAL 2 - UE-COM 1:75

4 FACHADA LATERAL 1 - UE-COM 1:75



Cliete:



Proyecto:

CANELO

Dirección:

URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No:

PRVV21002

Derechos de Autor:

Amarillo S.A.S.

Director de Diseño

VoBo:

Maria Perez Velazquez  
MAT: A17642006-75045831

Coordinador de Diseño

VoBo:

Julián Gómez

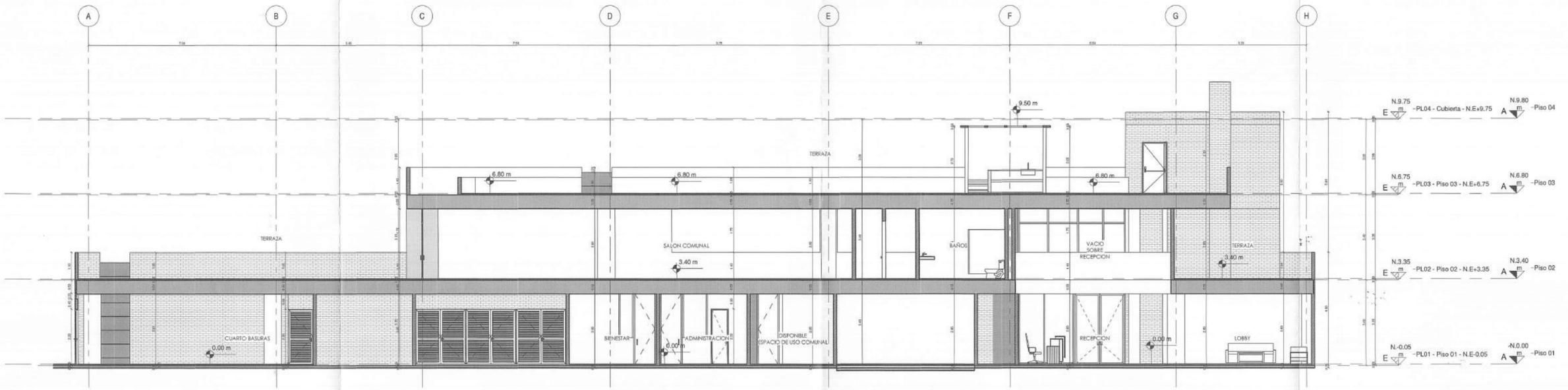
Coordinador de Desarrollo

VoBo:

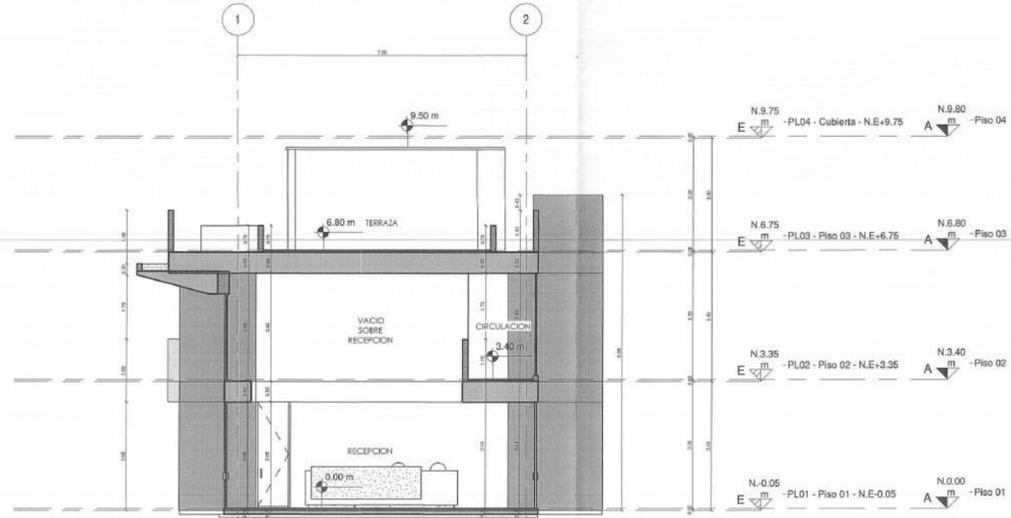
Maria Camila Giraldo

Modificaciones:

Nº	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	10/03/2023
2.0	Respuesta ante de Obs.	07/06/2023



1 CORTE LONGITUDINAL - UE-COM 1:75



2 CORTE TRANSVERSAL - UE-COM 1:75



**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANSAIZ MONTANO  
11001.3-23-0455  
Fecha 21 JUN 2023

*Adriana*  
ADRIANA ENAHVIDES RAMIREZ  
Diseñador de Elementos No Estructurales  
M.P. 25202-50483 CDN

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

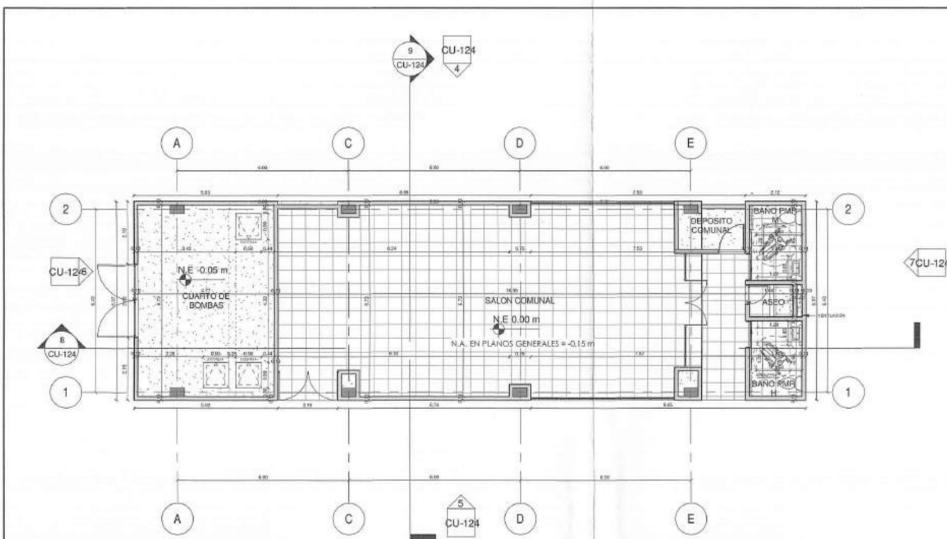
Fecha edición inicial: 06/12/2021

Edición 2.0 Fecha Emisión: 07/06/2023

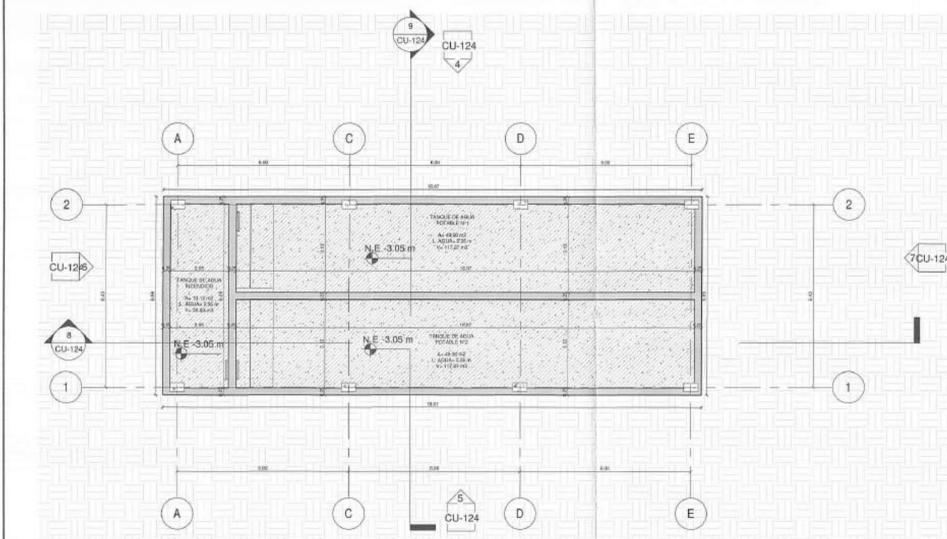
Escala: 1/1 : 75,DA

Contiene:

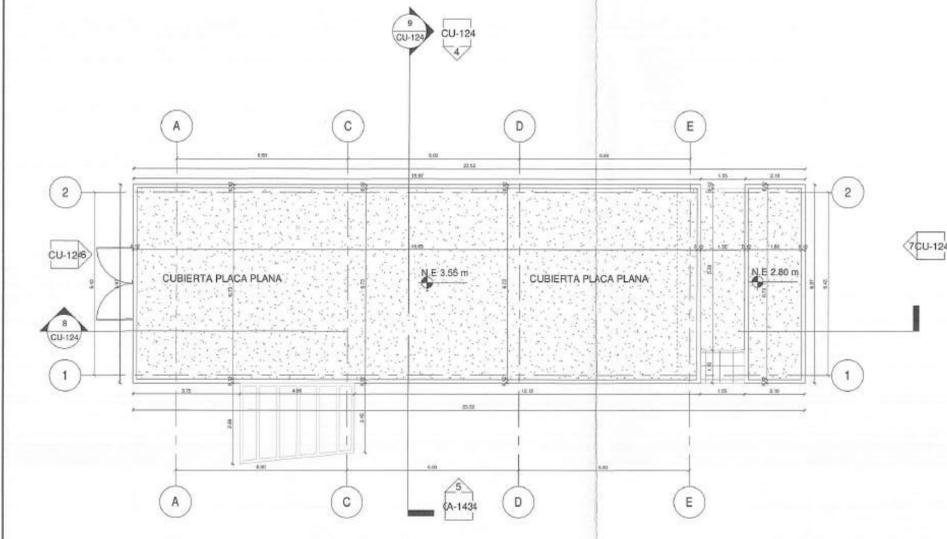
CORTES - UE-COM



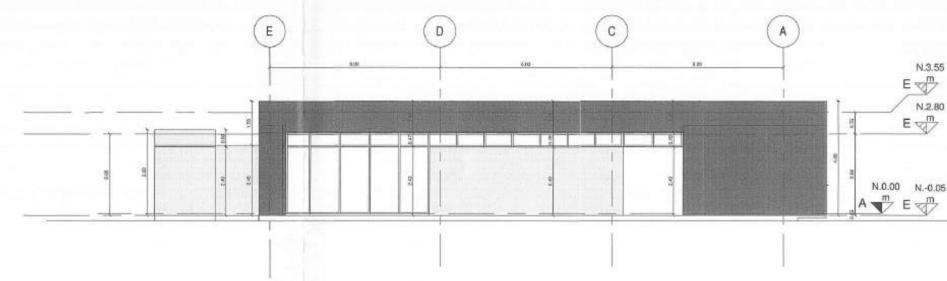
1 PLANTA PISO 1 - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



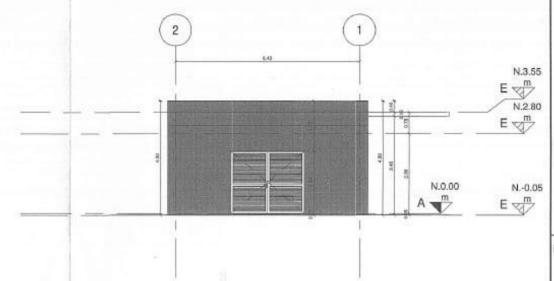
2 PLANTA TANQUE - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



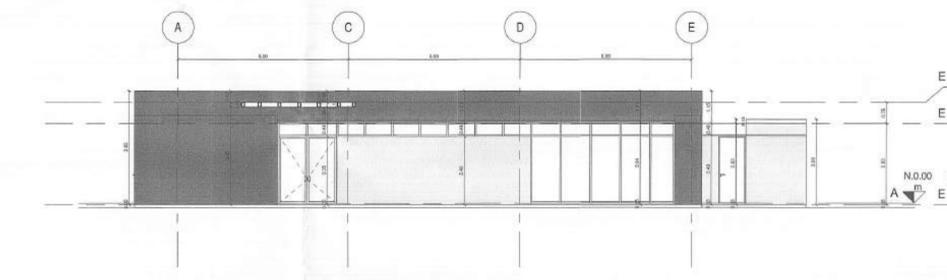
3 PLANTA DE CUBIERTAS - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



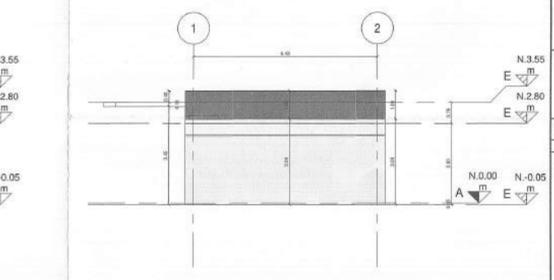
4 FACHADA ACCESO - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



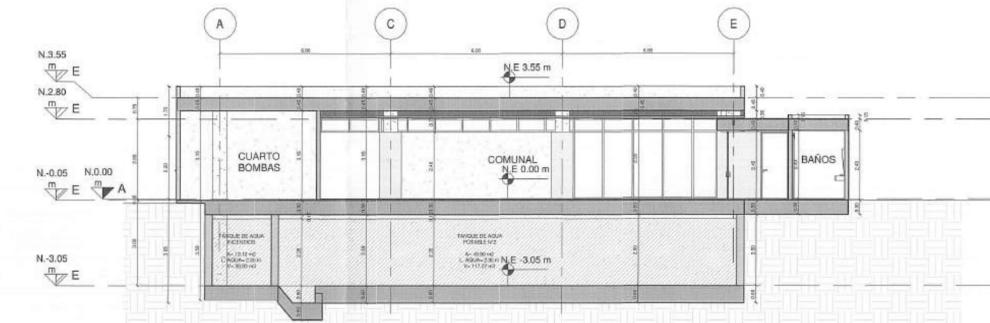
6 FACHADA LATERAL 1 - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



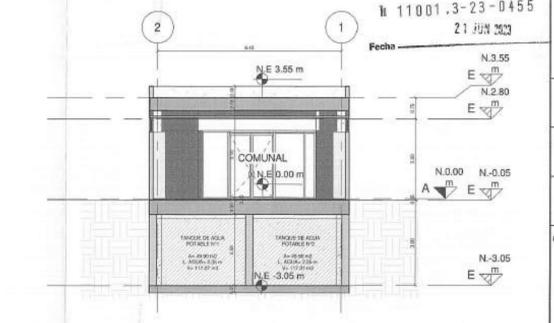
5 FACHADA POSTERIOR - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



7 FACHADA LATERAL 2 - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



8 CORTE LONGITUDINAL - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100



9 CORTE TRANSVERSAL - UE-COM+TAN \_ CU  
1 : 100

**CURADOR URBANO**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
ARQ. ALBA FERRER MORALES  
**ARQUITECTURA**  
FECHA: 11001-3-23-194  
Firma Profesional: LUISA FERRER MORALES  
31 OCT 2023

**CURADOR URBANO**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
11001-3-23-0455  
Fecha: 21 JUN 2023

ALBA FERRER MORALES  
M.P. 25202-50483 CDN  
**CURADOR URBANO**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
- Grupo de Uso: I y II  
- Grado de desempeño: Bueno y Bajo

CU-124

Cliente:

Proyecto: CANELO

Dirección: URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, MANZANA 14

Proyecto No: PRVV21002

Derechos de Autor: Amarillo S.A.S.

Director de Diseño VoBo: Mario Perez Velazquez  
MAT: A17642006-75195831

Coordinador de Diseño VoBo: Junior R. Artundagua

Coordinador de Desarrollo VoBo: Maria Camila Giraldo

Modificaciones:

Ed.	Descripción	Fecha
1.0	Curaduría	10/03/2023
2.0	Requisito Acta de Ob.	07/06/2023

Fecha edición inicial: 06/12/2021

Edición: 2.0 Fecha Emisión: 07/06/2023

Escala: INDICADA

Contiene: PLANIMETRIA UE-COM+TAN

CU-124

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA



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

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

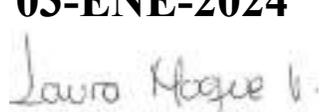
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>AMARILO S.A.S</b>		2. Identificación Número <b>NIT 800.185.295-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>MARGARITA LLORENTE CARREÑO</b>		4. Identificación del representante legal <b>52.250.220</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>96012</b>
6. Dirección <b>CLL 90 No 11A-27</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>margarita.llorente@amarilo.com</b>		8. Teléfono <b>5803300</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>CANELO</b>			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA UNICA / 15 TORRES</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>470 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 144 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b>					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>AC 235 52 90 / 65 / MZ 14</b>			13. Localidad – UPZ <b>Suba - UPZ 3 GUAYMARAL</b>		
14. Estrato <b>3</b>			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>188</b>		
16. Licencia de urbanismo <b>Res. 11001-4-22-1187</b>	Fecha de ejecutoria <b>21/11/2022</b>	Curaduría <b>4</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-1941</b>	Fecha de ejecutoria <b>04-dic.-2023</b>	Curaduría <b>3</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>12.768,24</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>32.638,47</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>32.638,47</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2022-</b>
24. Chip(s) <b>AAA0264BZX</b>			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-20911146</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ .0</b>			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-feb.-2026</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha	Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Escritura número <b>1460</b>	Fecha <b>12/06/2019</b>	Notaría <b>71</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b>	Escritura o Contrato número <b>2904</b>	Fecha <b>23-jun.-2023</b>	Notaría <b>45</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A</b>	Contrato <b>FAI CANELO</b>	Fecha <b>20/12/2022</b>	Vigencia <b>20/12/2024</b>
Prórroga <b>automática, cumple con el objeto</b>					

### 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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230267</b>		<b>FECHA</b> <b>11-DIC-2023</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>03-ENE-2024</b>		
			
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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

## INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

<b>VIP</b> , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es $\leq 90$ smmlv;
<b>VIS</b> , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es $> 90$ y $\leq 150$ smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es $> 150$ y $\leq 175$ smmlv;
<b>Vivienda no VIS/VIP</b>	Vivienda con precio de venta $> 175$ smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

**Ejemplo:** El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.

14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.
15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m<sup>2</sup>):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

**FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:**

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.

- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

### ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

**Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca** se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

**Quien coadyuva no queda facultado** por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

**Para los soportes contables**, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

**Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta**. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),

4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA



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

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

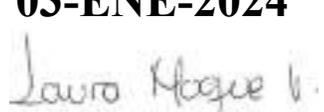
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>AMARILO S.A.S</b>		2. Identificación Número <b>NIT 800.185.295-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>MARGARITA LLORENTE CARREÑO</b>		4. Identificación del representante legal <b>52.250.220</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>96012</b>
6. Dirección <b>CLL 90 No 11A-27</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>margarita.llorente@amarilo.com</b>		8. Teléfono <b>5803300</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>CANELO</b>			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA UNICA / 15 TORRES</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>470 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 144 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b>					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>AC 235 52 90 / 65 / MZ 14</b>			13. Localidad – UPZ <b>Suba - UPZ 3 GUAYMARAL</b>		
14. Estrato <b>3</b>			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>188</b>		
16. Licencia de urbanismo <b>Res. 11001-4-22-1187</b>	Fecha de ejecutoria <b>21/11/2022</b>	Curaduría <b>4</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-1941</b>	Fecha de ejecutoria <b>04-dic.-2023</b>	Curaduría <b>3</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>12.768,24</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>32.638,47</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>32.638,47</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2022-</b>
24. Chip(s) <b>AAA0264BZX</b>			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-20911146</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ .0</b>			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-feb.-2026</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha	Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Escritura número <b>1460</b>	Fecha <b>12/06/2019</b>	Notaría <b>71</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b>	Escritura o Contrato número <b>2904</b>	Fecha <b>23-jun.-2023</b>	Notaría <b>45</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A</b>	Contrato <b>FAI CANELO</b>	Fecha <b>20/12/2022</b>	Vigencia <b>20/12/2024</b>
Prórroga <b>automática, cumple con el objeto</b>					

### 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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230267</b>		<b>FECHA</b> <b>11-DIC-2023</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>03-ENE-2024</b>		
			
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		
Observaciones:			

### IMPORTANTE:

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

## INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

<b>VIP</b> , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <b>&lt;= 90</b> smmlv;
<b>VIS</b> , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es <b>&gt; 90</b> y <b>&lt;= 150</b> smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es <b>&gt; 150</b> y <b>&lt;= 175</b> smmlv;
<b>Vivienda no VIS/VIP</b>	Vivienda con precio de venta <b>&gt; 175</b> smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

**Ejemplo:** El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.

14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.
15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m<sup>2</sup>):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

**FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:**

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.

- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

### ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

**Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca** se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

**Quien coadyuva no queda facultado** por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

**Para los soportes contables**, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

**Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta**. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),

4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.