



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentará la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos 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 2005 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 complete o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2005.

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.</b>	Número de identificación <b>NIT 86013493-1</b>
3. Representante legal de la persona jurídica <b>NATALIA PRASCA VENGOECHEA</b>	4. Identificación del representante legal <b>32.840.168</b>
6. Dirección <b>CALLE 134 # 72-31</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com</b> <b>adriana.lopez@constructorabolivar.com</b>

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ALAMO</b>	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle Torre(s), Bloque(s), interiores, etc. ó es ÚNICA etapa <b>TORRE 2</b>
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación <b>108 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 153 # 72-77 ACCESO PEONAL CALLE 153 # 72-83 ACCESO VEHICULAR</b>	13. Localidad - UPZ <b>Suba - UPZ 23 CASA BLANCA SUBA</b>
14. Estrato <b>4</b>	15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>491</b>
16. Licencia de urbanismo <b>11001-1-24-0149</b>	Fecha de ejecución <b>15-feb.-2024</b>
17. Licencia de construcción <b>11001-1-24-0146</b>	Fecha de ejecución <b>08-feb.-2024</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>9956.92</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>52856.41</b>
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>52856.41</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza MEDIA - BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>
23. Oficina del aval, con Radicación <b>N° 2-2023-53678</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0262AUOE</b>	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-20803796</b>
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>9% \$ 3.240.711.000</b>	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-sept.-2025</b>
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número <b>1150</b>
29. Tiene Gravamen Hipotecario? <b>SI</b>	Fecha <b>19-abr.-2023</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.</b>	Fecha <b>09-jul.-2014</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Fecha <b>09-jul.-2014</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 hipotecado se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240076</b>	<b>FECHA</b> <b>30 ABR 2024</b>
<b>NATALIA PRASCA</b> <b>NATALIA PRASCA VENGOECHEA</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	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>23 MAY 2024</b> <b>Laura Lopez</b> 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 amba 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. 1 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.

ENAJENADOR: <u>Constructora Bolivar.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Alamo.</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
<b>I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS</b>				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (enfiteusis, demandas, afectación familiar).	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvaria del titular del dominio terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciar totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓		
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓			





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

**Certificado generado con el Pin No: 240415933992718713**

**Nro Matrícula: 50N-20803196**

Página 1 TURNO: 2024-198601

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 02:12:36 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: 20-02-2017 RADICACIÓN: 2017-8906 CON: ESCRITURA DE: 15-02-2017

CODIGO CATASTRAL: AAA0262AU0ECCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE UTIL MANZANA MZ-3-ET 7 URB CASABLANCA CON AREA DE AREA. 9955.92 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3058 DE FECHA 29-12-2016 EN NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

A-FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO LOTE B-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) Y B-FIDUCIARIA CAFETERA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR REALIZARON ENGLOBE POR E.P 8598 DE 29-10-2009 NOTARIA 72 DE BTA REGISTRADA EL 29-10-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20602923. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA Y FIDUCIARIA CAFETERA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR ADQUIRIERON LOS LOTES ENGLOBADOS ASI: A- FIDUCIARIA CAFETERA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA HOY FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR HUBO LOS LOTES A Y C POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE BANCAFE PANAMA S.A. SEGUN ESCRITURA 6109 DE 26-05-2003, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-05-2003; ESTA HUBO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO DE: UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN LIQUIDACION VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO CAISA CASABLANCA SEGUN ESCRITURA 1041 DE 27-04-2001, NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31-05-2001; ACLARADA POR ESCRITURA 6298 DE 2310-2003, NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31-10-2003; INSCRITAS TODAS EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N20352260 Y 20352262; UNC SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN LIQUIDACION ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION LOS LOTES RESULTANTES DEL LOTEADO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1041 DE 24-2001, NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31-05-2001, OR ABSORCION QUE HIZO DE GLOBAL FIDUCIARIA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 2133 DEL 10-11-1997 DE LA NOTARIA 27 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 09-12-1997; ESTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE PIZANO CARDENAS CAROLINA, JOSEFINA DE LOS DERECHOS Y GERTRUDIS DEL PERPETUO SOCORRO EN ESCRITURA 3435 DEL 20-06-1996 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO DE 1998; PIZANO CARDENAS CAROLINA ADQUIRIO SU DERECHO DE CUOA POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE CARDENAS VDA DE PIZANO JOSEFINA, SEGUN SENTENCIA DEL 21 DE ENERO DE 1975 DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 1977; PIZANO CARDENAS OSEFIA Y PIZANO DE LEYVA GERTRUDES ADQUIRIERON SUS DERECHOS POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE PIZANO RESTREPO ARTURO SEGUN SENTENCIA DEL 26-10-1972 DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REGISTRADA EL 02-07-1973; CARDENAS DE PIZANO JOSEFINA ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON CARDENAS ORTIZ DE PIZANO ALICIA, ORTIZ DE CARDENAS GERTRUDES, CARDENAS IGNACIO, CARDENAS CECILIA A Y CARDENAS DE FRANCISCO ISABEL EN ESCRITURA 1154 DEL 23-02-1954 NOTARIA 1 DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 DE MARZO DE 1954 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-46440; Y B.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA ADQUIRIO LOS LOTES B Y D ASI: EL LOTE B, COMO FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) (SIC), POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: BRAZILIA NOVA II S.A. MEDIANTE ESCRITURA 8597 DE 29-10-2009, NOTARIA 72 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-11-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20352261; Y EL LOTE D COMO FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDEICOMISO UNO- CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE BRAZILIA NOVA II S.A. MEDIANTE ESCRITURA 9994 DE 17-08-2006, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14-09-2006 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20352263; ESTA HUBO AMBOS LOTES POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240415933992718713**

**Nro Matrícula: 50N-20803196**

Página 2 TURNO: 2024-198601

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 02:12:36 PM

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

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

MERCANTIL DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 1612 DE 29-06-2001, NOTARIA 24 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30-11-2001 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 50N-20352261 Y 20352263; UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. HUBO EN MAYOR EXTENSION LOS LOTES RESULTANTES DEL LOTEADO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1041 DE 27-04-2001, NOTARIA 24 DE BOGOTA, COMO YA SE DIJO...

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 153 72 75 (DIRECCION CATASTRAL)

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20802923

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-02-2017 Radicación: 2017-9906**

Doc: ESCRITURA 3058 del 29-12-2016 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION DESENGLOBE- URBANIZACION CASABLANCA

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR.**

**X NIT. 8300537006**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO UNO-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)**

**X NIT. 8300537006**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE B-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)**

**X NIT. 8300537006**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-02-2017 Radicación: 2017-9906**

Doc: ESCRITURA 3058 del 29-12-2016 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE B-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)**

**NIT. 8300537006**

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR.**

**NIT. 8300537006**

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO UNO-CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)**

**NIT. 8300537006**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR.**

**X NIT. 8300537006**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-05-2023 Radicación: 2023-28166**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240415933992718713**

**Nro Matricula: 50N-20803196**

Página 3 TURNO: 2024-198601

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 02:12:36 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1150 del 19-04-2023 NOTARIA SETENTA Y DOS 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 DAVIVIENDA S.A. VOCERA P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR. NIT 8300537006

**BANCO DAVIVIENDA S.A.**

NIT# 8600343133

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-10206 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-198601

FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

Bogotá D.C., 22 de abril de 2024

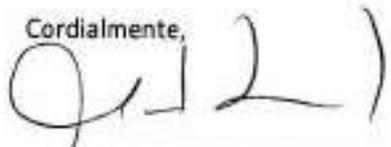
Señores  
**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y  
CONTROL DE VIVIENDA**  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Bogotá D.C.

Respetados señores:

**MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA**, identificada con cédula de ciudadanía 52.148.747, en su calidad de Representante Legal Suplente de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 7.940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad que actúa en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO **CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, identificado con matrículas inmobiliarias números **50N-20803196**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVÓ** la radicación de documentos efectuada en ese despacho por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, para la enajenación del inmueble del proyecto "**ALAMO ETAPA 2**" de la ciudad de Bogotá D.C.

El presente poder lo otorga Fiduciaria Davivienda S.A., Vocera del Fideicomiso **CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLÍVAR** por instrucciones expresas del fideicomitente. Por tal Razón, la Fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por el apoderado durante el cumplimiento del poder que le ha sido conferido.

Cordialmente,



**MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA**  
Representante Legal Suplente  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.  
Vocera del FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR  
NIT. 830.053.700-6



J. Morales 73



### DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTAY TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

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



↓  
g-21

Col-73

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

PROMITENTE VENDEDORA: : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Estado_Civil
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Estado_Civil
Cmp_Alt3_Nombre	Cmp_Alt3_Identificacion	Cmp_Alt3_Estado_Civil
Cmp_Alt4_Nombre	Cmp_Alt4_Identificacion	Cmp_Alt4_Estado_Civil
Cmp_Alt5_Nombre	Cmp_Alt5_Identificacion	Cmp_Alt5_Estado_Civil

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: Agr\_Agrupacion  
Uni\_Matricula

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

**PRIMERA: Antecedentes.**

1. Que mediante escritura pública seis mil ciento nueve (6109) del veintiséis (26) de mayo de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, entre **La Constructora** y **La Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable (en adelante el contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso FIDUCAFE - CONSTRUCTORA BOLÍVAR** (en adelante "**El Fideicomiso**").  
Mediante escritura pública seis mil setecientos cincuenta y uno (6751) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, Fiduciaria Davivienda S.A., en su calidad de vocera y administradora del **Fideicomiso FIDUCAFÉ - CONSTRUCTORA BOLÍVAR** y **Constructora Bolívar S.A.** modificaron

6  
2

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

integralmente el contrato de fiducia que dio origen a El Fideicomiso con el fin de modificar la denominación del mismo designándolo como FIDEICOMISO CASABLANCA – CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

En cumplimiento del Contrato de Fiducia La Constructora se encuentra desarrollando, por su exclusiva cuenta y riesgo y sin responsabilidad de La Fiduciaria, El Conjunto, sobre un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., denominado "LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-3 - ETAPA 7" identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20803196, cuyas unidades de vivienda serán transferidas en favor de los terceros interesados en su adquisición.

2. Que El Predio se describe y alindera así:

**LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ3 - ETAPA 7, con área de NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (9.955.92 M2):** POR EL NORTE: Partiendo del mojón identificado en el Plano como M3-1 hasta el mojón con denominación M3-3; pasando el mojón con denominación M3-2, en línea recta y longitud total de noventa y uno punto cero seis metros (91.06M), lindando en toda esta extensión por el Lote Vía Local Calle 153 (2) (V-6) de la urbanización. POR EL ORIENTE: Del mojón con denominación M3-3 hasta el mojón con denominación M3-6, pasando por los mojones con denominación M3-4 y denominación M3-5, en segmentos de línea curva, recta y curva, en longitudes sucesivas de seis punto ochenta metros (6.80M), ochenta y dos punto cincuenta y dos metros (82.52M) y nueve punto quince metros (9.15M) respectivamente, lindando en todas las extensiones con el Lote Vía Local Carrera 73 (3) (V-6) de la Urbanización. POR EL SUR: Del mojón con denominación M3-6 hasta el mojón con denominación M3-7, en línea recta y longitud total de ciento quince punto setenta y siete metros (115.77M), lindando en toda esta extensión, con Lote para Vía Local Calle 152 C (2) (V-7) de la Urbanización. POR EL OCCIDENTE: Del mojón con denominación M3-7 hasta el mojón con denominación M3-1 o punto de partida, cerrando el polígono, pasando por el mojón con denominación M3-8, en segmentos de línea curva, recta y curva, en longitudes sucesivas de ocho punto once metros (8.11M), setenta y cinco punto setenta y cuatro metros (75.74M) y siete punto treinta y siete metros (7.37M) respectivamente, lindando en todas esta extensiones con el Lote Vía Local Carrera 73B (3) (V-5) de la Urbanización.

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

**SEGUNDA: Objeto.** La Promitente Vendedora se obliga a transferir a título de venta en favor de El Promitente Comprador y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (En adelante, "La Promesa"), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante El Inmueble) : Agr\_Agrupacion, que hace parte integrante de El Conjunto localizado en la Calle 153 # 72 – 77 (acceso peatonal) y Calle 153 # 72-83 (acceso vehicular) de la actual nomenclatura Urbana de Bogotá D.C., el cual se describe y alindera como se indica en el anexo único de Linderos.

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

1. Que La Constructora estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de El Condominio, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado La Constructora, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman la Etapa 2 del Conjunto, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de El Conjunto y las zonas de cesión de la parcelación, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de El Inmueble, de manera que se declara satisfecho en

3

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, **El Conjunto** se desarrolla sobre el **Predio** que cuenta con un área de nueve mil novecientos cincuenta y cinco punto noventa y dos metros cuadrados (9.955.92 M2), **El Predio** contará con tres (3) etapas constructivas (en adelante etapas), distribuidas así: i) **Etapa 1 – Torre 1** desarrollada sobre un área de cinco mil quinientos cuarenta y tres punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (5.543.44M2); ii) **Etapa 2 – Torre 2** desarrollada sobre un área de dos mil veinte punto noventa y cuatro metros cuadrados (2.020.94M2) **El Predio** quedó con un área remanente equivalente de dos mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.491.54 M2), la cual se destinará para el desarrollo de las futuras etapas constructivas sin que con ello implique división material del tal **Predio**. **El Promitente Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.
4. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con la certificación expedida por la Dirección de Estratificación de la Secretaría de Planeación de Bogotá el día nueve (9) de mayo dos mil veintitrés (2023); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
5. **El Inmueble** objeto de este contrato se destinará para vivienda familiar y el garaje para estacionamiento de vehículos livianos, de acuerdo con su área y perímetro. Esta destinación no podrá ser variada por **El Promitente Comprador**.
6. Que las Etapas constructivas que hacen parte de **El Conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí, algunos de los bienes comunes serán entregados en el desarrollo de las futuras Etapas.
7. Que al alinear los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas:  
a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
  - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
  - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
  - c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
  - d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entpiso de las edificaciones.
  - e. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
  - f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
  - g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

h. Ni La Promitente Vendedora ni La Constructora asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

**CUARTA: Precio y forma de pago.** El precio total de El Inmueble es la suma de Agr\_valor\_venta\_Letras \$ (Agr\_valor\_venta). El Promitente Comprador se obliga a pagar este valor a La Promitente Vendedora en la cuenta destinada para el efecto, así:

1. Por concepto de cuota inicial:
  - a. La suma de Plan\_pago\_Vlr\_Pagado\_Total\_AfectaVta\_Letras, (\$Plan\_pago\_Vlr\_Pagado\_Total\_AfectaVta). Que La Promitente Vendedora declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
  - b. La suma de CUota\_Inicial\_valor\_Pendiente\_Letras (\$Cuota\_Inicial\_valor\_Pendiente) para cancelar en las siguientes fechas.

FECHA	VALOR
Pin_Pgo_Pend_1Fecha	Pin_Pgo_Pend_1Valor
Pin_Pgo_Pend_2Fecha	Pin_Pgo_Pend_2Valor
Pin_Pgo_Pend_3Fecha	Pin_Pgo_Pend_3Valor
Pin_Pgo_Pend_4Fecha	Pin_Pgo_Pend_4Valor
Pin_Pgo_Pend_5Fecha	Pin_Pgo_Pend_5Valor
Pin_Pgo_Pend_6Fecha	Pin_Pgo_Pend_6Valor
Pin_Pgo_Pend_7Fecha	Pin_Pgo_Pend_7Valor
Pin_Pgo_Pend_8Fecha	Pin_Pgo_Pend_8Valor
Pin_Pgo_Pend_9Fecha	Pin_Pgo_Pend_9Valor
Pin_Pgo_Pend_10Fecha	Pin_Pgo_Pend_10Valor
Pin_Pgo_Pend_11Fecha	Pin_Pgo_Pend_11Valor
Pin_Pgo_Pend_12Fecha	Pin_Pgo_Pend_12Valor
Pin_Pgo_Pend_13Fecha	Pin_Pgo_Pend_13Valor
Pin_Pgo_Pend_14Fecha	Pin_Pgo_Pend_14Valor
Pin_Pgo_Pend_15Fecha	Pin_Pgo_Pend_15Valor
Pin_Pgo_Pend_16Fecha	Pin_Pgo_Pend_16Valor
Pin_Pgo_Pend_17Fecha	Pin_Pgo_Pend_17Valor
Pin_Pgo_Pend_18Fecha	Pin_Pgo_Pend_18Valor
Pin_Pgo_Pend_19Fecha	Pin_Pgo_Pend_19Valor
Pin_Pgo_Pend_20Fecha	Pin_Pgo_Pend_20Valor
Pin_Pgo_Pend_21Fecha	Pin_Pgo_Pend_21Valor
Pin_Pgo_Pend_22Fecha	Pin_Pgo_Pend_22Valor
Pin_Pgo_Pend_23Fecha	Pin_Pgo_Pend_23Valor
Pin_Pgo_Pend_24Fecha	Pin_Pgo_Pend_24Valor
Pin_Pgo_Pend_25Fecha	Pin_Pgo_Pend_25Valor
Pin_Pgo_Pend_26Fecha	Pin_Pgo_Pend_26Valor
Pin_Pgo_Pend_27Fecha	Pin_Pgo_Pend_27Valor
Pin_Pgo_Pend_28Fecha	Pin_Pgo_Pend_28Valor
Pin_Pgo_Pend_29Fecha	Pin_Pgo_Pend_29Valor
Pin_Pgo_Pend_30Fecha	Pin_Pgo_Pend_30Valor

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

Pln_Pgo_Pend_31Fecha	Pln_Pgo_Pend_31Valor
Pln_Pgo_Pend_32Fecha	Pln_Pgo_Pend_32Valor
Pln_Pgo_Pend_33Fecha	Pln_Pgo_Pend_33Valor
Pln_Pgo_Pend_34Fecha	Pln_Pgo_Pend_34Valor
Pln_Pgo_Pend_35Fecha	Pln_Pgo_Pend_35Valor
Pln_Pgo_Pend_36Fecha	Pln_Pgo_Pend_36Valor
Pln_Pgo_Pend_37Fecha	Pln_Pgo_Pend_37Valor
Pln_Pgo_Pend_38Fecha	Pln_Pgo_Pend_38Valor
Pln_Pgo_Pend_39Fecha	Pln_Pgo_Pend_39Valor
Pln_Pgo_Pend_40Fecha	Pln_Pgo_Pend_40Valor
Pln_Pgo_Pend_41Fecha	Pln_Pgo_Pend_41Valor
Pln_Pgo_Pend_42Fecha	Pln_Pgo_Pend_42Valor
Pln_Pgo_Pend_43Fecha	Pln_Pgo_Pend_43Valor
Pln_Pgo_Pend_44Fecha	Pln_Pgo_Pend_44Valor
Pln_Pgo_Pend_45Fecha	Pln_Pgo_Pend_45Valor
Pln_Pgo_Pend_46Fecha	Pln_Pgo_Pend_46Valor
Pln_Pgo_Pend_47Fecha	Pln_Pgo_Pend_47Valor
Pln_Pgo_Pend_48Fecha	Pln_Pgo_Pend_48Valor
Pln_Pgo_Pend_49Fecha	Pln_Pgo_Pend_49Valor
Pln_Pgo_Pend_50Fecha	Pln_Pgo_Pend_50Valor

- La suma de Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Valor1 Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Valor2 Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Valor3 \$ (Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Valor\_Letras1 Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Valor\_Letras2 Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Valor\_Letras3 ) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Entidad1 Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Entidad2 Pln\_Pgo\_Ahrr\_Prog\_Entidad3 (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
- La suma de Pln\_Pgo\_Cesantias\_Valor\_Letras1 Pln\_Pgo\_Cesantias\_Valor\_Letras2 Pln\_Pgo\_Cesantias\_Valor\_Letras3. \$ (Pln\_Pgo\_Cesantias\_Valor1 Pln\_Pgo\_Cesantias\_Valor2 Pln\_Pgo\_Cesantias\_Valor3) con el producto de las Cesantías depositadas en Pln\_Pgo\_Cesantias\_Entidad1 Pln\_Pgo\_Cesantias\_Entidad2 Pln\_Pgo\_Cesantias\_Entidad3. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
- El saldo del precio, o sea, la suma de Agr\_Valor\_Credito\_Letras1 \$ (Agr\_Valor\_Credito1) que pagará El **Promitente Comprador a La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Haga clic aquí para escribir texto. ) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

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

- En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

- 2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
- 3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito**, en caso de que por cualquier causa este no sea aprobado, o sea aprobado por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá sí mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
- 5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

- 1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
- 2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
- 3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
- 4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, seis (6) meses antes a la fecha pactada para la firma de la escritura pública, mediante la cual se dará cumplimiento a **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
8. Constituir hipoteca sobre El Inmueble en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se tratare de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

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

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

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

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

**Parágrafo 5:** En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de conceder algún beneficio a los créditos hipotecarios y estos fueren aplicables a **El Crédito** por estar el valor de El Inmueble dentro del rango establecido, **El Promitente Comprador** será el único responsable de adelantar todos los trámites para ser beneficiario del subsidio

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

y por la disponibilidad, asignación y desembolso de **El Crédito**. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

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

**SEXTA: Otorgamiento de la escritura pública de compraventa.** Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **El Promitente Comprador** en favor de **La Entidad Crediticia**, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar **El Crédito**, a más tardar el fecha Escritura en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la **Notaría Trece (13)**.

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

1. Cancelación de la totalidad de las sumas de dinero que según **La Promesa** deben ser pagadas o reembolsadas por **El Promitente Comprador** con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.
2. Aprobación de **El Crédito** y su ratificación cuando ello fuere necesario y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, pago de avalúo y estudio de títulos, firma del pagaré en favor de **La Entidad Crediticia**, constitución de seguros.
3. Firma del pagaré en favor de **La Promitente Vendedora**.

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

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

En los casos previstos en la presente clausula, **La Promitente Vendedora** informará a **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo, tanto los hechos que dieron lugar al aplazamiento como la nueva fecha, hora y si es del caso la Notaría en la que se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente **Promesa**, sin perjuicio de que

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

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

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

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 5:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto**, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de la **Etapa 2**, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble** para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta **Etapa**.

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

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 2** de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de tal Etapa y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que la integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Promitente Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Promitente Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

**OCTAVA: Servicios Públicos.** **La Promitente Vendedora** entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**. En todo caso se deja constancia que el servicio de acueducto y alcantarillado será prestado por la Empresa de Acueducto de Bogotá - EAAB, el servicio de energía será suministrado por Codensa y el servicio de Gas, será prestado por Gas Natural. Las redes matrices para



PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

la prestación de estos servicios se conectarán a la red interna de **El Conjunto** desde el punto de vigilancia y de acá se derivará la conexión para cada uno de los bienes privados. Dichos servicios se entregan con medidor.

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

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

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

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

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

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

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción**.
2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.

4. Que, a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

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

**DÉCIMA: Título de adquisición.**

1. Mediante escritura pública tres mil cincuenta y ocho (3058) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora de los patrimonios autónomos (i) FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II); (ii) FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II); y (iii) FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ, luego denominado FIDEICOMISO FIDUCAFÉ CONSTRUCTORA BOLÍVAR, hoy identificado como FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, procedió a liquidar la comunidad existente entre ellos, con el fin de adjudicar las porciones prediales respectivas.
2. Como consecuencia de la liquidación de la comunidad señalada en el numeral anterior, a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ, luego denominado FIDEICOMISO FIDUCAFÉ CONSTRUCTORA BOLÍVAR, hoy identificado como FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR le fue adjudicada la propiedad del lote de terreno denominado "LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ3 - ETAPA 7" con área de nueve mil novecientos cincuenta y cinco punto noventa y dos metros cuadrados (9955.92 M2), el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20803196.
3. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Promitente Vendedora** con fundamento en la Licencia de Construcción inicial contenida en la Resolución LC-11001-3-22-1705 de fecha dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022) ejecutoriada el veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022), modificada mediante Resolución 11001-3-23-0076 del seis (06) de enero de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés, modificada mediante Resolución 11001-1-23-1775 del seis (06) de junio de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el nueve (09) de junio de dos mil veintitrés (2023), modificada mediante Resolución 11001-1-24-0146 de fecha treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024) ejecutoriada el ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), las dos primeras expedidas por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., las dos últimas expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., se concedió la licencia de construcción para el desarrollo del proyecto "ALAMO ETAPA 2 TORRE 2".

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

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

**DÉCIMA SEGUNDA: Impuestos y Contribuciones.**

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 2:** Serán de cargo de **El Promitente Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez la

PROMESA DE COMPRAVENTA,  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

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

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

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

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las Especificaciones de Construcción y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

**DÉCIMA QUINTA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro.** Los derechos notariales, de registro, y el impuesto de registro que ocasione (i) el otorgamiento y registro de la escritura de compraventa; (ii) el otorgamiento y registro de la hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** y (iii) la eventual afectación a vivienda familiar, serán asumidos por **El Promitente Comprador**.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

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

**DÉCIMA OCTAVA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos.** Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

**Parágrafo 1: La Promitente Vendedora** podrá terminar unilateralmente **La Promesa**, sin que por este hecho esté obligada a indemnizar algún tipo de perjuicios a **El Promitente Comprador** por las siguientes causales:

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales que les sean aplicables.
2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas, estando la **CONSTRUCTORA** facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes en bases de datos públicas o privadas (de orden nacional o internacional) donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita.
3. Cuando exista en contra de **El Promitente Comprador** sentencia judicial en firme que lo condene por la comisión de los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que generen un riesgo legal o reputacional a **La Promitente Vendedora**.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales.
5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución de **La Promesa** y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

**Parágrafo 2: Buena Fe Exenta de Culpa.** **La Constructora** declara que dentro del proceso de negociación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le apli relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, la Constructora en la

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS – CRÉDITO)

suscripción de esta Promesa obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

**Parágrafo 3:** Para los efectos previstos en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que verifiquen en: a) la lista internacional vinculante para Colombia de conformidad con el derecho internacional (lista de las Naciones Unidas), b) la lista emitida por la Oficina de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y c) aquellas otras listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita a **El Promitente Comprador**.

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

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

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

**Parágrafo:** **La Promitente Vendedora** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **El Promitente Comprador**.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

que medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

1. **La Promitente Vendedora**
  - a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
  - b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
  - c. **Teléfono:** (601) 3300000
  - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavivienda.com>
2. **La Constructora**
  - a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
  - b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
  - c. **Teléfono:** (601) (1) 6258100.
  - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: [https:// www.constructorabolivar.com](https://www.constructorabolivar.com)

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

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

**VIGÉSIMA TERCERA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador.** En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la [REDACTED]

quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaria.

PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

**VIGÉSIMA QUINTA: Modificación condiciones de La Promesa.** El Promitente Comprador acepta que desde la fecha de suscripción de La Promesa y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por La Promitente Vendedora, se procederá a suscribir un otrosí a La Promesa realizando los ajustes solicitados; el silencio de La Promitente Vendedora frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

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

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

**VIGÉSIMA OCTAVA: Validez para firmar electrónica y obligaciones de los firmantes.** Las Partes reconocen y aceptan que La Promesa podrá ser firmada electrónicamente y en tal evento las firmas que se plasmarán en virtud de este mecanismo son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente y tendrán la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponderán única y exclusivamente al firmante.
2. Que el firmante registrado será quien tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que, si los firmantes actúan en representación de alguna persona, tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.



PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL VERAMONTE ÁLAMO ETAPA 2

(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

\_\_\_\_\_  
Titular3  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
Titular4  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
FirmaAsesor

General\_Documento\_Fecha

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

MUNICIPIO DE BOGOTÁ

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA-----

----- NOTARIO \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE \_\_\_\_\_-----

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACIONES

VALOR DEL ACTO

\_\_\_\_\_ COMPRAVENTA

\$ ,<sup>00</sup>

0203 HIPOTECA -----DE VIVIENDA

\$ ,<sup>00</sup>

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI

NO XX

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: -----

FICHA CATASTRAL GLOBAL: -----

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

NOMBRE O DIRECCIÓN: -----

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. \_\_TORRE\_\_ QUE FORMA PARTE  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMO ETAPA 2 TORRE 2

UBICADO EN:-----

ACCESO PEATONAL: CALLE 153 # 72 - 77-----

ACCESO VEHICULAR: CALLE 153 # 72-83-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

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

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO  
CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.-----NIT 830.053.700-6

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR -----

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A.-----NIT: 860.513.493-1

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE (S): -----

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

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

-----  
comparecieron de una parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, vecina de la ciudad de \_\_\_\_\_, quien en virtud del poder que le fue otorgado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (202\_), otorgado en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo Bogotá, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre y representación de:

- 1) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora**; 2) **Constructora Bolívar S.A.**, que actúa como **Fideicomitente** del Fideicomiso **CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMO ETAPA 2 TORRE 2**, (en los sucesivo **La Constructora o el Fideicomitente Desarrollador**) sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., y, de la otra parte; \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificad\_ con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en xxxxxxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente en la **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_ TORRE \_\_\_\_** Que forma parte **CONJUNTO**

**RESIDENCIAL ALAMO ETAPA 2 TORRE 2** (en adelante **El Inmueble**),  
**Ubicado en la calle 153 # 72 – 77 (acceso peatonal) y calle 153 # 72-83 (acceso vehicular) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C.,** Tel: xxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador** , y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **antecedentes**: -----

-----

- a. **Que mediante escritura pública seis mil ciento nueve (6109) del veintiséis (26) de mayo de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, entre La Constructora y La Vendedora, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable (en adelante el contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso FIDUCAFE - CONSTRUCTORA BOLÍVAR (en adelante "El Fideicomiso").**

**Mediante escritura pública seis mil setecientos cincuenta y uno (6751) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, Fiduciaria Davivienda S.A., en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso FIDUCAFE – CONSTRUCTORA BOLÍVAR y Constructora Bolívar S.A. modificaron integralmente el contrato de fiducia que dio origen a El Fideicomiso con el fin de modificar la denominación del mismo designándolo como FIDEICOMISO CASABLANCA – CONSTRUCTORA BOLÍVAR.**

**En cumplimiento del Contrato de Fiducia La Constructora se encuentra desarrollando, por su exclusiva cuenta y riesgo y sin responsabilidad de La Fiduciaria, El Conjunto, sobre un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., denominado "LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-3 - ETAPA 7" identificado con la**

matrícula inmobiliaria 50N-20803196, cuyas unidades de vivienda serán transferidas en favor de los terceros interesados en su adquisición.

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

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

La UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_ TORRE  
**PARQUEADERO** \_\_\_\_\_ **QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO**  
**ubicado en la calle 153 # 72 - 77 (acceso peatonal) y calle 153 # 72-83 (acceso**  
**vehicular) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C.,** -----

La Etapa 2 Torre 2 del Conjunto en mención se encuentra conformado por ciento  
ocho (108) bienes privados (apartamentos) NO VIS, desarrollados en una torre (1) de  
catorce (14) pisos de altura y bienes comunales descritos en los planos y en el  
reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el **Con-**  
**junto**-----

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

**LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ3 - ETAPA 7, con área de NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (9.955.92 M2):** POR EL NORTE: Partiendo del mojón identificado en el Plano como M3-1 hasta el mojón con denominación M3-3; pasando el mojón con denominación M3-2, en línea recta y longitud total de noventa y uno punto cero seis metros (91.06M), lindando en toda esta extensión por el Lote Vía Local Calle 153 (2) (V-6) de la urbanización. POR EL ORIENTE: Del mojón con denominación M3-3 hasta el mojón con denominación M3-6, pasando por los mojones con denominación M3-4 y denominación M3-5, en segmentos de línea curva, recta y

curva, en longitudes sucesivas de seis punto ochenta metros (6.80M), ochenta y dos punto cincuenta y dos metros (82.52M) y nueve punto quince metros (9.15M) respectivamente, lindando en todas las extensiones con el Lote Vía Local Carrera 73 (3) (V-6) de la Urbanización. POR EL SUR: Del mojón con denominación M3-6 hasta el mojón con denominación M3-7, en línea recta y longitud total de ciento quince punto setenta y siete metros (115.77M), lindando en toda esta extensión, con Lote para Vía Local Calle 152 C (2) (V-7) de la Urbanización, POR EL OCCIDENTE: Del mojón con denominación M3-7 hasta el mojón con denominación M3-1 o punto de partida, cerrando el polígono, pasando por el mojón con denominación M3-8, en segmentos de línea curva, recta y curva, en longitudes sucesivas de ocho punto once metros (8.11M), setenta y cinco punto setenta y cuatro metros (75.74M) y siete punto treinta y siete metros (7.37M) respectivamente, lindando en todas esta extensiones con el Lote Vía Local Carrera 73B (3) (V-5) de la Urbanización.-----

**El Inmueble** materia de este acto tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL N°** \_\_\_\_\_ y alindera como a continuación se señala: ----- La **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. \_\_ TORRE \_\_ DEPÓSITO \_\_\_\_\_ PARQUEADERO \_\_\_\_\_ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO**, ubicado en calle 153 # 72 – 77 (acceso peatonal) y calle 153 # 72-83 (acceso vehicular) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., -----

x\*x\*x\*x\*x\*x\*x\*

**Parágrafo Primero:** Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) **Área Privada Construida:** es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) **Área Total Construida:** es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación,

muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

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

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto y la Etapa 2**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto y la Etapa 2**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, **El Conjunto** se desarrolla sobre el **Predio** que cuenta con un área de nueve mil novecientos cincuenta y cinco punto noventa y dos metros cuadrados (9.955.92 M2), **El Predio**

contará con tres (3) etapas constructivas (en adelante etapas), distribuidas así: i) **Etapas 1 – Torre 1** desarrollada sobre un área de cinco mil quinientos cuarenta y tres punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (5.543.44M<sup>2</sup>); ii) **Etapas 2 – Torre 2** desarrollada sobre un área de dos mil veinte punto noventa y cuatro metros cuadrados (2.020.94M<sup>2</sup>) **El Predio** quedó con un área remanente equivalente de dos mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.491.54 M<sup>2</sup>), la cual se destinará para el desarrollo de las futuras etapas constructivas sin que con ello implique división material del tal **Predio**. **El Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

4. Que las Etapas que hacen parte de **El conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.
5. **El Inmueble** objeto de este contrato se destinará para vivienda familiar y el garaje para estacionamiento de vehículos livianos, de acuerdo con su área y perímetro. Esta destinación no podrá ser variada por **El Comprador**.

6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al **estrato cuatro (4)**, de conformidad con la certificación expedida por la **Dirección de Estratificación de la Secretaría de Planeación de Bogotá** el día **nueve (9) de mayo dos mil veintitrés (2023)**; dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

**Parágrafo Quinto: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados. El Comprador** manifiesta conocer y aceptar:

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

ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:

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

**SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal.** La enajenación de **El**

**Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001 en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública \_\_\_\_\_() del \_\_\_\_\_ () de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ () de \_\_\_\_\_.

**Parágrafo: El Comprador manifiesta:**

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

**TERCERA: Título de adquisición.**

1. Mediante escritura pública tres mil cincuenta y ocho (3058) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora de los patrimonios autónomos (i) FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II); (ii) FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II); y (iii) FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ, luego denominado FIDEICOMISO FIDUCAFÉ

CONSTRUCTORA BOLÍVAR, hoy identificado como FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, procedió a liquidar la comunidad existente entre ellos, con el fin de adjudicar las porciones prediales respectivas.

2. Como consecuencia de la liquidación de la comunidad señalada en el numeral anterior, a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO BANCALAFÉ PANAMÁ, luego denominado FIDEICOMISO FIDUCAFÉ CONSTRUCTORA BOLÍVAR, hoy identificado como FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR le fue adjudicada la propiedad del lote de terreno denominado "LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ3 - ETAPA 7" con área de nueve mil novecientos cincuenta y cinco punto noventa y dos metros cuadrados (9955.92 M2), el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20803196.
3. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Vendedora** con fundamento en la Licencia de Construcción inicial contenida en la Resolución LC-11001-3-22-1705 de fecha dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022) ejecutoriada el veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022), modificada mediante Resolución 11001-3-23-0076 del seis (06) de enero de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés, modificada mediante Resolución 11001-1-23-1775 del seis (06) de junio de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el nueve (09) de junio de dos mil veintitrés (2023), modificada mediante Resolución 11001-1-24-0146 de fecha treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024) ejecutoriada el ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), las dos primeras expedidas por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., las dos últimas expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., se concedió la licencia de construcción para el desarrollo del proyecto "**ALAMO ETAPA 2 TORRE 2**".

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

**CUARTA: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento.** La Vendedora garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo



juramento lo siguiente: -----

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

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

**Parágrafo Segundo:** El Comprador deberá reconocer y pagar a La Vendedora, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que El Comprador se ha comprometido a cancelar con el producto de El Crédito. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de El Crédito y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de El Crédito existiere un saldo a favor de El Comprador, el mismo será reembolsado.

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

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

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

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

**SEXTA: Impuestos y Contribuciones.**

La Vendedora asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 1:** Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de El Inmueble las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de El Conjunto y en la ciudad o municipio en el

que se encuentra ubicado El Conjunto no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, El Comprador o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de El Inmueble, se obliga al pago del impuesto predial de El Predio, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto, dentro del plazo que le indique La Constructora o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a La Constructora, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, La Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de El Inmueble, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por La Constructora.

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

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

importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.-----

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

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

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

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

**Parágrafo Tercero:** Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se

entiende que **El Comprador** autoriza a **La Vendedora** y a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

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

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

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

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales cómo, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la ins-

talación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

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

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

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

**Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

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

**Parágrafo 5:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 2:** se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dicha Etapa, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

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

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.

3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

**NOVENA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro.** Las partes

manifiestan que de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera: -----  
-----

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

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

**DÉCIMA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda.** La **Vendedora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, como consta en el radicado número \_\_\_\_\_ en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley.

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las **Especificaciones de Construcción** y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

- 3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
- 4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

**DÉCIMA SEGUNDA:** Con la suscripción del presente contrato, **El Comprador, La Vendedora**, como vocera del **Fideicomiso** y **La Constructora**, declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

**DÉCIMA TERCERA:** Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 del año 2001, **La Vendedora** declara bajo la gravedad de juramento que en **El Conjunto** a la fecha NO hay deudas pendientes por concepto de administración, por tratarse de una vivienda nueva. -----

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

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

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

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

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

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

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

g) Que con el otorgamiento de este instrumento **La Vendedora y La Constructora** dan cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con **El Comprador** con relación a **El Inmueble** objeto de este contrato, y se declara satisfecho en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----

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

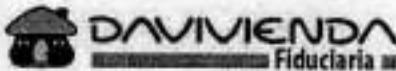
-----  
----- **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** -----

**Compareció**

**La Vendedora,**

- 1. EN REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como  
voceradel FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.  
- NIT 830.053.700-6**
- 2. REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT:  
860.513.493-1**

**El Comprador E HIPOTECANTE (S),**



Otrosí No. 5 - Fideicomiso Casablanca - Constructora Bolívar

**OTROSÍ No. 5 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE  
ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS**

**FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR**

Entre los suscritos: (i) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **CRISTINA IRAGORRI VALENCIA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.778.325, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 5 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL - CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante Escritura Pública número seis mil setecientos cincuenta y uno (6.751) del nueve (09) de julio de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** celebraron **MODIFICACIÓN INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** en virtud del cual se modificó integralmente el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto es el siguiente:

**"TERCERA: OBJETO.** - El objeto del presente contrato Consiste en:

**3.1.** Adquirir y administrar los derechos fiduciarios del "FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)). Tales derechos fiduciarios serán adquiridos, por este FIDEICOMISO por compra a la sociedad BRAZILIA NOVA II. Una vez liquidada la comunidad que existe respecto del INMUEBLE, al FIDEICOMISO le serán transferidas las áreas que se corresponden según su porcentaje de dominio y las reglas que rigen la comunidad.

**3.2.** Ejercer la titularidad sobre las áreas que sean transferidas al FIDEICOMISO y realizar actos de administración respecto de dichas porciones, con sujeción a lo establecido en este contrato.

**3.3.** Permitir al FIDEICOMITENTE el desarrollo de los PROYECTOS sobre las áreas que le sean transferidas al FIDEICOMISO una vez liquidada la comunidad que existe respecto del INMUEBLE.

**3.4.** Permitir al FIDEICOMITENTE adelantar ante las entidades públicas y privadas, respectivas, los trámites tendientes a desarrollar urbanística y constructivamente el PROYECTO. Para el efecto, el FIDEICOMITENTE podrá adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de las licencias de construcción y las modificaciones que se requieran a la LICENCIA DE URBANISMO.

**3.5.** Otorgar poder al FIDEICOMITENTE para celebrar contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades privadas que integrarán los PROYECTOS, según las instrucciones que al efecto le imparta el FIDEICOMITENTE.

**3.6.** Enajenar las unidades privadas a favor de los compradores y proceder a entregárselas.

**3.7.** Radicar ante la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles, los documentos a que se refiere el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y sus decretos reglamentarios.

(...)"

**SEGUNDA:** Que mediante Escritura Pública dos mil ciento ochenta y tres (2.183) del diez (10) de mayo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA suscribieron Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó el mismo respecto de instruir como nuevos **BENEFICIARIOS** en el FIDEICOMISO a los cesionarios de la sociedad **BRAZILIA NOVA II S.A.**, titulares de los derechos económicos derivados de la **COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS**.



- TERCERA:** Que mediante documento privado del día veintiséis (26) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó el mismo respecto de la facturación electrónica de las ventas de las **UNIDADES PRIVADAS** del **PROYECTO**.
- CUARTA:** Que mediante documento privado del día primero (01) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosí No. 3 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se modificaron las Cláusulas correspondientes al **DESARROLLO DEL PROYECTO** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- QUINTA:** Que mediante documento privado del día diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022), **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosí No. 4 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se adicionó la **CLÁUSULA DE CONDICIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA** al **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- SEXTA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** ha solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación **CONTRATO DE FIDUCIA**, ajustando el mismo conforme a las condiciones solicitadas por **BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con NIT. 890.903.938-8, respecto de la aprobación del crédito constructor otorgado para el desarrollo del **PROYECTO VERAMONTE ÉBANO**.
- SÉPTIMA:** Que conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA** correspondiente a las **MODIFICACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** y solamente requerirá autorización de los **BENEFICIARIOS A** cuando las citadas modificaciones alteren o eliminen el beneficio a que tienen derecho en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- EL FIDEICOMITENTE** deja expresa constancia que la presente modificación al **CONTRATO DE FIDUCIA** no altera o elimina el beneficio al que tienen derecho los **BENEFICIARIOS A** en el mismo, por lo que no se requiere de la autorización de éstos últimos para la suscripción del presente Otrosí.
- OCTAVA:** Que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE**, solicitó a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dicha modificación, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesión del tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022) encontró procedente la solicitud del **FIDEICOMITENTE**.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 5, tal y como se señala a continuación:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar los Numerales 7.33. y 7.34. a la **CLÁUSULA SÉPTIMA - CAPÍTULO SEXTO** correspondiente a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

***"SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.-** El FIDEICOMITENTE tendrá las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del CONTRATO y en particular, las que se establecen en la presente cláusula:*

*(...)*

*7.33. Expedir semestralmente, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE, en donde se indique que los recursos entregados por el FIDEICOMISO, se destinaron a la construcción del PROYECTO, así como al cumplimiento del objeto del CONTRATO.*

*7.34. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los COMPRADORES."*

**SEGUNDA.-** Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar los **PARÁGRAFOS TERCERO y CUATRO** a la **CLÁUSULA SEGUNDA - CAPÍTULO SÉPTIMO** correspondiente a la **TERMINACIÓN** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

***"SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-** El CONTRATO terminará por la ocurrencia de las siguientes causales:*

*(...)*

***PARÁGRAFO TERCERO:** De existir obligaciones pendientes de pago correspondientes al CRÉDITO a favor de la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A., relativas al PROYECTO VERAMONTE ÉBANO, la terminación del CONTRATO por las causales anteriormente señaladas operará única y exclusivamente si la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A. emite comunicación previa autorizando su terminación, salvo por las causales establecidas en los numerales 2.3., 2.4. y 2.6. de la presente cláusula, causales en las cuales la FIDUCIARIA únicamente deberá notificar este hecho a la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A. mediante comunicación escrita.*

***PARÁGRAFO CUARTO:** El FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar que en caso que existan obligaciones pendientes de pago correspondientes al CRÉDITO a favor de la ENTIDAD CREDITICIA*



Otrosí No. 5 - Fideicomiso Casablanca - Constructora Bolívar

*BANCOLOMBIA S.A., relativas al PROYECTO VERAMONTE ÉBANO, en ningún caso el FIDEICOMITENTE podrá solicitar a la FIDUCIARIA la terminación del CONTRATO."*

**TERCERA.-** Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - CAPÍTULO SÉPTIMO** correspondiente a las **MODIFICACIONES** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

*"DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.- El CONTRATO no podrá ser modificado sin el consentimiento de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE. Únicamente se requerirá de la autorización de los BENEFICIARIOS A cuando quiera que la modificación pretendida tenga por objeto eliminar o modificar el beneficio al que tienen derecho los BENEFICIARIOS A en el CONTRATO. Cualquier modificación del CONTRATO que esté relacionado con la estructura del negocio fiduciario, las partes contratantes, el objeto, o cualquier aspecto que tenga relación directa con las garantías de pago relativas al PROYECTO VERAMONTE ÉBANO, deberá contarse con previa autorización de la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A., mientras subsistan saldos del CRÉDITO otorgado para el desarrollo del citado PROYECTO."*

**CUARTA.-** Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA SEXTA - CAPÍTULO OCTAVO** correspondiente a la **CESIÓN** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

*"SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO.- El FIDEICOMITENTE no podrá ceder total o parcialmente el CONTRATO, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A. (relativas al PROYECTO VERAMONTE ÉBANO) y la FIDUCIARIA. Para tal efecto el FIDEICOMITENTE deberá remitir a la FIDUCIARIA y la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A. una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La FIDUCIARIA y la ENTIDAD CREDITICIA BANCOLOMBIA S.A. contarán con un término de quince (15) días hábiles para pronunciarse sobre el particular."*

*Se deja expresa constancia de que la FIDUCIARIA, dada la finalidad del CONTRATO y calidad de fiduciario, única y exclusivamente asume las obligaciones y responsabilidades expresa y taxativamente señaladas en el mismo."*

**QUINTA.-** Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 5 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

**SEXTA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA:** Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente



en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

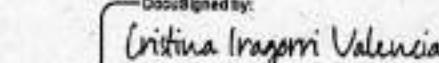
1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**OCTAVA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

**EL FIDEICOMITENTE**

**LA FIDUCIARIA**

DocuSigned by:  
  
D443821E180947E  
**CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**  
D8 **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**  
BG Representante Legal Suplente

DocuSigned by:  
  
D443821E180947E  
**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**  
D8 **CRISTINA IRAGORRI VALENCIA**  
ABM Representante Legal Suplente

**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 1DC60B23F7A2442DAF12C73A03632E6B

Estado: Completado

Asunto: Otrosí No. 5 fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

Sobre de origen:

Páginas del documento: 6

Firmas: 2

Páginas del certificado: 5

Iniciales: 2

Firma guiada: Activado

Sello del identificador del sobre: Activado

Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Autor del sobre:

NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO

Avenida el Dorado No. 68B - 85,

Bogotá 00000

ecamelo@davienda.com

Dirección IP: 163.116.226.114

**Seguimiento de registro**

Estado: Original

Titular: NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO

Ubicación: DocuSign

07/07/2022 10:47:47

ecamelo@davienda.com

**Eventos de firmante**

Beatriz García

beatriz.garcia@constructorabolivar.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma



Fecha y hora

Enviado: 07/07/2022 10:51:47

Visto: 07/07/2022 11:19:29

Firmado: 07/07/2022 11:20:03

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 200.122.254.242

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 07/07/2022 11:19:29

ID: e955b6ca-b095-4add-9e74-e681a619744f

CARLOS SIERRA

carlos.sierra@constructorabolivar.com

Gerente de Construcción

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Enviado: 07/07/2022 11:20:04

Visto: 07/07/2022 13:59:44

Firmado: 07/07/2022 13:59:50

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 200.122.237.66

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 07/07/2022 13:59:44

ID: eaa28012-81c4-4771-be2d-0b8e6e609e9d

Ivare Blanco Mesa

ivare.blanco@davienda.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Enviado: 07/07/2022 13:59:51

Visto: 07/07/2022 14:43:59

Firmado: 07/07/2022 14:48:52

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 163.116.226.113

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 07/07/2022 14:43:59

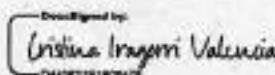
ID: 8acc3add-295f-4219-8d96-ed55587949f3

Cristina Ingorri Valencia

cragorri@davienda.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Enviado: 07/07/2022 14:48:53

Visto: 07/07/2022 17:02:16

Firmado: 07/07/2022 17:02:40

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 163.116.226.120

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

Aceptado: 25/05/2021 10:57:07

ID: cac8b76d-6bcf-4254-b840-bbcc98e94fe2

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
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora

ANGELICA ORTIZ NINO  
angelica.ortiz@davienda.com  
PROFESIONAL II

**Copiado**

Enviado: 07/07/2022 17:02:41

Fiduciaria Davienda S.A.  
Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:  
No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	07/07/2022 10:51:47
Certificado entregado	Seguridad comprobada	07/07/2022 17:02:15
Firma completada	Seguridad comprobada	07/07/2022 17:02:40
Completado	Seguridad comprobada	07/07/2022 17:02:41

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
------------------	--------	------------------

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [mprodriguez@davivienda.com](mailto:mprodriguez@davivienda.com)

**To advise FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [mprodriguez@davivienda.com](mailto:mprodriguez@davivienda.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [mprodriguez@davivienda.com](mailto:mprodriguez@davivienda.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [mprodriguez@davivienda.com](mailto:mprodriguez@davivienda.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A during the course of your relationship with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A.

**OTROSÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

**FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLÍVAR**

Entre los suscritos, a saber: Carlos Sierra Galindo, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en nombre y representación de la sociedad Constructora Bolívar S.A., legalmente constituida, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio; quien en el texto del presente documento se denominará el Fideicomitente, por una parte, y Luis Alberto Chaparro Sánchez, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.310.780 expedida en Girardot, quien obra en nombre y representación en calidad de Suplente del Presidente de la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A., constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la Fiduciaria, por la otra parte, manifestamos celebrar por medio del presente documento, el presente Otrosí al Contrato de Fideicia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos, en el sentido de modificarlo de conformidad con las siguientes:

**Consideraciones**

Primera: Que el presente otrosí se realiza para efectos de modificar el marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera del Fideicomiso.

En virtud de la consideración arriba expuesta, se modifican las siguientes:

**Cláusulas**

Primera: Se modifica el numeral 4 mediante el cual La Fiduciaria declara a través de su representante legal, la cual quedará así:

La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal.

4. Que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), de acuerdo con la instrucción recibida de los Fideicomitentes.

Segunda: Se modifica la generalidad número 12, la cual quedará así, la cual quedará así:

**Generalidades**

12. Normas Internacionales de Información Financiera NIIF: el Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria para que en la contabilidad del Fideicomiso de aplicación del marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera de acuerdo con el grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).



Tercera: Se modifica el Parágrafo Primero de la cláusula Quinta, la cual quedará así:

**Constitución del Patrimonio Autónomo:**

**Parágrafo Primero:** El Fideicomiso tendrá una contabilidad separada de la sociedad Fiduciaria y de los demás fideicomisos administrados de acuerdo con el Grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Cuarta: Se modifica en el numeral 20.27. De la cláusula Vigésima Primera, la cual quedará así:

**Obligaciones de la Fiduciaria:**

Mantener los recursos del FIDEICOMISO separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre llevando para ello una contabilidad separada de la sociedad Fiduciaria y de los demás Fideicomisos de acuerdo con el Grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

Quinta: Se adiciona el numeral 25.57 de la cláusula vigésima quinta, literal A. - Obligaciones generales del fideicomitente, la cual quedará así:

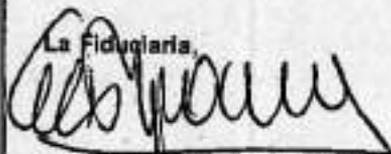
**Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:**

25.57 Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del contrato fiduciario las políticas contables que la Fiduciaria aplicará a los rubros de los estados financieros, por instrucción de los Fideicomitentes.

Sexta: las cláusulas y obligaciones que hagan referencia a los temas arriba relacionados, se entenderán sustituidos por lo señalado en el presente Otrosí.

Séptima: las demás cláusulas continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

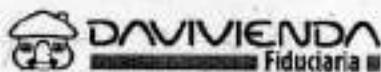
En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente contrato el 31 de diciembre de 2021.

La Fiduciaria,  
  
Luis Alberto Chaparro Sánchez  
C.C. 11.310.780 de Girardot  
Representante legal  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Fideicomitentes:

  
Carlos Sierra Galindo  
C.C. 19.262.328 de Bogotá  
Representante Legal  
Constructora Bolívar S.A.





Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE  
Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario  
De Administración de Recursos y Pagos**

**Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar**

Entre los suscritos, de una parte: (i) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, representada en este acto por **Carlos Sierra Galindo**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.328 expedida en Bogotá, en su carácter de Segundo Suplente Especial del Presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente contrato para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fidelcomitante**; y (ii) **Fiduciaria Davivienda S.A. – FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad debidamente constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, representada en este acto por **Jesús Mauricio Rojas Ortiz**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.441.594 de Bogotá, quien obra en nombre y representación en su condición de Suplente del Presidente, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, proceden a celebrar el presente **Otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos**, en el sentido de modificar las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Mediante la escritura pública 6109 del 26 de mayo de 2003 en la notaría 72 de Bogotá, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración entre Fiduciaria Cafetera S.A. "FIDUCAFE" Y BANCAFE PANAMA, por el cual se conformó un patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Bancafe Panamá.



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

**SEGUNDA:** Para la conformación del fideicomiso BANCAFE PANAMA, la sociedad Bancafé PANAMA, transfirió a la Fiduciaria, mediante la escritura pública 6109 del 26 de mayo de 2003 otorgada en la notaría 29 del círculo de Bogotá, el derecho de dominio y propiedad de los siguientes bienes inmuebles, cuya cabida y linderos se detallaron en ese instrumento público: Lote A, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20352260 y el Lote C, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20352262.

**TERCERA:** Por documento privado de fecha 20 de septiembre de 2006, la sociedad Bancafé Panamá S.A. cedió integralmente la totalidad de sus derechos y obligaciones en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual fue conformado el fideicomiso Bancafé PANAMA, a favor de la sociedad Constructora Bolívar S.A.

**CUARTO:** Mediante escritura pública número diecisiete mil quinientos dieciocho (17.518) del trece (13) de diciembre de dos mil seis (2006), de la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, registrada el dieciséis (16) de abril de dos mil siete (2007) en los folios de matrícula números 50N-20352262 y 50N-20352260, FIDUCIARIA CAFETERA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA S.A. y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., procedieron a modificar las cláusulas del contrato de fiducia mercantil de administración, transformándolo en un fideicomiso de garantía a favor de los acreedores del FIDEICOMITENTE a quienes se les expedieran certificados de garantía, y modificaron la denominación del patrimonio autónomo, que a partir de esa fecha se designó como FIDEICOMISO FIDUCAFÉ – CONSTRUCTORA BOLIVAR. En la segunda sección de ese mismo instrumento las partes contratantes celebraron un contrato de comodato respecto del LOTE A y del LOTE B.

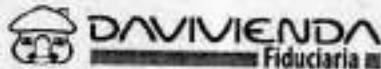
**QUINTO:** Mediante escritura pública número tres mil trescientos noventa y seis (3396) del veinte (20) de marzo de dos mil siete (2007) FIDUCIARIA CAFETERA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO FIDUCAFÉ – CONSTRUCTORA BOLIVAR y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., aclararon la escritura pública número diecisiete mil quinientos dieciocho (17518) del trece (13) de diciembre de dos mil seis (2006), de la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, con el propósito de mencionar el área del LOTE A y del LOTE C, que habían sido omitidas en el contrato de comodato.



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

**SEXTO:** Mediante escritura pública ocho mil quinientos noventa y ocho (8598) del veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en su condición de vocera y titular del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en su condición de vocera y titular del FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), y FIDUCIARIA CAFETERA S.A., como vocera del FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR, englobó cuatro lotes de terreno denominados LOTE A, LOTE B, LOTE C y LOTE D, a efectos de conformar un solo predio denominado GLOBO CASABLANCA (A, B, C Y D), con área de doscientos once mil seiscientos veintinueve punto ochenta y seis metros cuadrados (211.629.86 M2). Como resultado del englobe efectuado, cada uno de los comuneros quedó con las siguientes cuotas partes de dominio:

Nombre del Fideicomiso	Predio de propiedad de cada Fideicomiso	Cuotas partes de dominio sobre el GLOBO B CASABLANCA
FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	LOTE B Área: 133.850 M2	63,248%
FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	LOTE D Área: 40.272.73 M2	19,029%
FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR	LOTE A Área: 22.975.57 M2 LOTE C Área: 14.531.56 M2	17,723%
Área Total GLOBO CASABLANCA: 211.629,86 M2		100%



En dicha escritura se mencionó que la comunidad que se conformaba estaría regida por unas reglas acordadas entre BRAZILIA NOVA II S.A. y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

**SÉPTIMO:** Mediante escritura pública número cinco mil cuatrocientos cuarenta (5440) del once (11) de diciembre de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá y registrada en la Cámara de Comercio el trece (13) del mismo mes y año, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. absorbió a FIDUCIARIA CAFETERA S.A. en desarrollo de un proceso de fusión. En consecuencia, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. es la vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUCAFE - CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

**OCTAVO:** Mediante escritura pública cuatro mil ochocientos sesenta y uno (4861) del veintiuno (21) de mayo de dos mil catorce (2014) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO FIDUCAFÉ - CONSTRUCTORA BOLIVAR, y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., modificaron integralmente el contrato de fiducia que dio origen a dicho patrimonio autónomo para convertirlo en un Fideicomiso de Administración.

**NOVENO:** Mediante escritura pública número seis mil setecientos cincuenta y uno (6.751) del nueve (9) de julio de dos mil catorce (2014), de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO FIDUCAFÉ - CONSTRUCTORA BOLIVAR, y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., modificaron integralmente el contrato de fiducia que dio origen a dicho patrimonio autónomo con el propósito de (i) permitir que a través del FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR se adquieran los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), y en tal virtud al primero de tales patrimonios autónomos le sean transferidas las áreas del GLOBO CASABLANCA y (ii) permitir que sobre las áreas que integran el GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D) se desarrollen los proyectos de construcción, por cuenta y riesgo de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. En adición



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

a lo anterior, se modificó la denominación del fideicomiso designándolo como FIDEICOMISO CASABLANCA – CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

**DÉCIMO:** Con fecha nueve (9) de julio de dos mil catorce (2014) BRAZILIA NOVA II S.A. – EN LIQUIDACIÓN, en calidad de parte vendedora y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, en calidad de parte compradora, celebraron un contrato de compraventa cuyo objeto es la posición de fideicomitente y beneficiario que la sociedad vendedora tenía en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO UNO – CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), administrados por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., excluidos los derechos fiduciarios que a BRAZILIA NOVA II S.A. – EN LIQUIDACIÓN le correspondían sobre una porción territorial con área de veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53 M2) sobre la cual se encuentra edificada una casa de conservación. En el contrato de compraventa celebrado (en adelante denominada la COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS) se pactó como precio mínimo la suma de DOSCIENTOS DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M.L. (\$210.000'000.000,00), advirtiendo que el precio total de compraventa sería un valor indeterminado pero determinable en el tiempo, integrado por dos componentes:

1. Un valor fijo y determinado de SETENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$75.000'000.000,00) y
2. Un valor indeterminado pero determinable en el tiempo, equivalente al catorce por ciento (14%) de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas del proyecto de construcción que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. desarrolle en las áreas que le corresponden al FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y al FIDEICOMISO UNO – CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II). En todo caso el precio a pagar por este concepto no podrá ser inferior a ciento treinta y cinco mil millones de pesos (\$135.000.000.000,00). Este pago mínimo deberá efectuarse en un término de cinco punto cinco (5.5) años, en once (11) instalamentos, así: diez (10) de ellos, por la suma de doce mil doscientos setenta y dos millones setecientos mil pesos



(\$12.272.700.000.00) y el último por la suma de doce mil doscientos setenta y tres millones de pesos (\$12.273.000.000.00).

**DÉCIMO PRIMERO:** La COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS fue modificada mediante documento suscrito el ocho (8) de marzo de dos mil dieciséis (2016) y, mediante documento suscrito el treinta (30) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), las partes celebraron un contrato de transacción para zanjar las diferencias interpretativas respecto de la transferencia de los derechos fiduciarios. En el documento modificador de la COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS se pactó que el catorce por ciento (14%) de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas del proyecto de construcción que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. desarrolle en el área útil denominada "LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-7 - ETAPA 6" se tendrá igualmente en cuenta para calcular la parte del precio de compraventa que corresponde al valor indeterminado pero determinable en el tiempo.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Mediante escritura pública número tres mil cincuenta y ocho (3058) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), de la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá, registrada el veinte (20) de febrero de dos mil diecisiete (2017) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), del FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y del FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, celebró los siguientes actos:

1. Procedió a CONSTITUIR LA URBANIZACIÓN CASABLANCA sobre el GLOBO CASABLANCA (A, B, C Y D), y en consecuencia dividió materialmente dicho predio con fundamento en la resolución de urbanismo que le fue otorgada junto con sus respectivas modificaciones y en los planos urbanísticos aprobados con las mismas.
2. Transfirió a título de cesión gratuita a favor del DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, el derecho de dominio y posesión sobre los predios destinados al uso público. Este acto



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

fue igualmente otorgado por el representante de la DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO.

3. Liquidó la comunidad existente respecto de los lotes útiles que integran la URBANIZACIÓN CASABLANCA así:

a. A FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), se le adjudicó la propiedad sobre los siguientes predios:

LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-4 - ETAPA 3	11730.15M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-6- L-2 - ETAPA 4	7683.91M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-5- L-1 - ETAPA 5	8638.36M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-5- L-2 - ETAPA 5	8500.00M2
LOTE RESERVA VIAL DE LA "URBANIZACION CASABLANCA"	475.97M2
LOTE ÚTIL PARA BIEN DE INTERES CULTURAL DE AMBITO NACIONAL- CASA HACIENDA CASABLANCA	21464.53M2

b. A FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), se le adjudicó la propiedad sobre los siguientes predios:

LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-2- L-1 - ETAPA 1	8094.48M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-2- L-2 - ETAPA 1	7048.79M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-1 - ETAPA 2	11072.07M2

c. A FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, se le adjudicó la propiedad de los siguientes predios:

LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-7 - ETAPA 6	12446.28M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-6- L-1 - ETAPA 7	9035.42M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-3 - ETAPA 7	9955.92M2



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

4. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO UNO – CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) transfirió a título de restitución fiduciaria a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CASABLANCA – CONSTRUCTORA BOLÍVAR los siguientes predios:

LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-2- L-1 - ETAPA 1	8094.48M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-2- L-2 - ETAPA 1	7048.79M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-1 - ETAPA 2	11072.07M2
LOTE ÚTIL PARA MANZANA MZ-5 - L-2 - ETAPA 5	8500.00 m2

Esta escritura fue igualmente otorgada por BRAZILIA NOVA II S.A. EN LIQUIDACIÓN y por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. en señal de aceptación de sus términos.

**DÉCIMO TERCERO:** En desarrollo del proceso de liquidación de la sociedad BRAZILIA NOVA II S.A., mediante acta número treinta y seis (36) del dieciséis (16) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) y acta de adjudicación adicional de la misma fecha, las cuales se protocolizan con el presente instrumento público, la asamblea de accionistas adjudicó como distribución anticipada del remanente de la liquidación, las cuentas por cobrar a la sociedad Fiduciaria Davivienda ,vocera del Fideicomiso Bancafé Panamá hoy denominado Fideicomiso Casablanca-Constructora Bolívar de la siguiente manera:

	Acta No. 34 - Adjudicación anticipada	Porcentaje asignación
Trudy Pizano	\$ 5.330.065.482,38	5,428765874748810%
Carolina Pizano	\$ 5.330.065.482,38	5,428765874748810%
Josefina Pizano	\$ 5.330.065.482,38	5,428765874748810%
Schinjuku	\$ 27.397.234.517,62	27,904567458584500%
Luisas S.A.S	\$ 27.397.234.517,62	27,904567458584500%
Picasesco	\$ 27.397.234.517,62	27,904567458584500%
Totales	\$ 98.181.900.000,00	100,000000000000000000%



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

**DECIMA CUARTA:** que Mediante escritura pública 2183 del 10 de mayo de 2018 en la notaria 72 de Bogotá, las partes han acordado modificar nuevamente el contrato de fiducia que rige el fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar S.A. con el propósito de instituir como nuevos Beneficiarios a los cesionarios de Brazilia Nova II, liquidada, actualmente titulares de los derechos económicos derivados de la compraventa de derechos económicos.

**DECIMA QUINTA:** Que el contrato de fiducia podrá ser modificado mediante documento suscrito en cualquier tiempo entre la Fiduciaria y el fideicomitente. Únicamente se requerirá autorización de los Beneficiarios "A" cuando quiera que la modificación pretendida tenga por objeto eliminar o modificar el beneficio al que tiene derecho los Beneficiarios "A".

**DECIMA SEXTA:** que el señalado contrato ha sido modificado en varias oportunidades, siendo la última el Otrosí No. 3 de fecha 1 de septiembre de 2019

En virtud de lo anterior, las partes han decidido modificar las siguientes:

#### Cláusulas

**Primera:** Se incluye la siguiente cláusula:

**Condición de Garantía Mobiliaria:** de conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), este contrato tiene como objeto y efecto garantizar el pago del **Crédito** a favor de la **Entidad Crediticia** también denominado como Acreedor Garantizado.

Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, la **Entidad Crediticia** o Acreedor Garantizado por autorización del **Fideicomiso**, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar el presente **Contrato** en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a este **Contrato** que deban ser inscritas en el mencionado registro, el Acreedor Garantizado procederá a ello.

El registro se realizará a favor del Acreedor Garantizado. En cualquier caso, la **Fiduciaria** como vocera y administradora del **Fideicomiso** se abstendrá de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el Acreedor Garantizado.



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el Fideicomiso, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria, autoriza al Acreedor Garantizado, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias el Fideicomiso autoriza al Acreedor Garantizado para agregar o sustituir los bienes dados en garantía o para agregar personas que actúen como Garantes. La autorización al Acreedor Garantizado incluye, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, el Fideicomiso, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

- Nombre del Fideicomiso (Deudor Garante y Garante): Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar
- Nit.: 830.053.700-6
- Dirección: Avenida El Dorado No. 68B-85 Piso 2° Torre Suramericana.
- Municipio: Bogotá D.C.
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Correo electrónico: jmrojaso@davivienda.com
- Teléfono: 3300000 Ext 92272

b. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el Constructor en los términos previstos en las leyes aplicables.

**Parágrafo primero:** el Fideicomiso, que constituyen la presente garantía y/o fuente de pago reconocen y aceptan expresamente que a la garantía y/o fuente de pago contenida(s) en el presente contrato, le aplican los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al Acreedor Garantizado la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten, tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen.



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

El Fideicomiso reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través del presente contrato los Bienes Fideicomitados, excluidos los Inmuebles y las Unidades Privadas toda vez que sobre los mismos operara una garantía hipotecaria, más no los recursos provenientes de las venta de las Unidades Privadas que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y bienes derivados y atribuibles.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, el monto a reconocer en segunda clase a favor del Acreedor Garantizado, será la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el vehículo de recepción y/o fuente continúen vigentes.

**Parágrafo segundo:** la garantía contenida en el presente contrato de fiducia comprende: (i) el capital insoluto del Crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el Crédito otorgado por el Acreedor Garantizado; (ii) las comisiones que deban ser pagadas al Acreedor Garantizado por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el Acreedor Garantizado con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la fuente de pago con fines de garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del Crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

**Parágrafo tercero:** para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos será una suma equivalente al valor del Crédito. No obstante lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el Fideicomiso a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

**Parágrafo Cuarto:** Las partes acuerdan en la presenta clausula, únicamente operará respecto del crédito obtenido con el banco Davivienda S.A. y no tendrá efecto respecto de otras entidades financiadoras de las diferentes etapas del proyecto.



**Segunda:** Para todos los efectos del contrato, se entiende que Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria para que en la contabilidad del Fideicomiso dé aplicación del marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera de acuerdo con el grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

**Tercera:** las demás cláusulas continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente otrosí.

**Cuarta.- Validez del Contrato:** las Partes, con la intención de que este Contrato resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las Partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

**Quinta.- Validez de la firma electrónica:** las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente Contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

- 5.1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien te capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
- 5.2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 5.3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.



Fideicomiso Casablanca Constructora Bolívar

**Sexta.- Obligaciones de los firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

- 6.1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- 6.2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
- 6.3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**La Fiduciaria**  
**Fiduciaria Davivienda S.A.**

**El Fideicomitente**  
**Constructora Bolívar S.A.**

DocuSigned by:  
  
B4DA4329C432496  
D8  
**Jesús Mauricio Rojas Ortiz**  
DASP Representante Legal (S)

DocuSigned by:  
  
91D8D39B1FDE40B  
D8  
**Carlos Sierra Galindo**  
BG Representante Legal

**MODIFICACIÓN TRANSITORIA**  
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

**FIDEICOMISO CASABLANCA – CONSTRUCTORA BOLIVAR**

Entre los suscritos a saber, **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, con domicilio en la misma ciudad de constitución, representada en este acto por **ANA CRISTINA PARDO OCHOA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.747.650 expedida en Itagüí, en su carácter de Primer Suplente General del Presidente, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **FIDEICOMITENTE** por una parte y por la otra **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.419.853 expedida en Bogotá, en su condición de Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, manifiestan:

**PRIMERA:** que con ocasión de la emergencia sanitaria ocasionada por el virus COVID-19, las actividades económicas en los diferentes sectores empresariales han tenido que modificarse y adaptarse.

**SEGUNDA:** que en virtud de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional, en relación con el aislamiento obligatorio, la sociedad Constructora Bolívar S.A. solicitó que los desembolsos de los créditos del proyecto sean desembolsados en cuentas directas de la Constructora y no en las cuentas del Fideicomiso, para efectos de mitigar la movilización de funcionarios.

**TERCERA:** como consecuencia de lo arriba mencionado, mientras dure el aislamiento preventivo obligatorio impuesto por el Gobierno Nacional, el Crédito otorgado por la entidad Financiera podrá ser desembolsado de forma directa a Constructora Bolívar S.A.

**CUARTA: Validez de la firma electrónica:** las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente documento, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

a) Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien te capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.

DS

AOLR

- b) Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- c) Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**QUINTA: Obligaciones de los firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente documento; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

- a) Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- b) Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
- c) Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe presente OTROSI, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, el día 27 de marzo de 2020.

*DESP* LA FIDUCIARIA  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

*Carroll*

*DS* CAROLINA CEVALLOS CASTILLO  
Representante Legal Suplente

LOS FIDEICOMITENTES,  
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

*Ana Cristina Pardo Ochoa*

*AOLR* ANA CRISTINA PARDO OCHOA  
Primer Suplente del Presidente



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

**FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR.**

Entre los suscritos, a saber: **Ana Cristina Pardo Ochoa**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, legalmente constituida, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, quien en el texto del presente documento se denominará el **Fideicomitente**, por una parte, y **Jesús Mauricio Rojas Ortiz**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.441.594 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación en calidad de Suplente del Presidente de la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, por la otra parte, manifestamos celebrar por medio del presente documento, el presente **Otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos**, en el sentido de modificarlo de conformidad con las siguientes:

**Cláusulas**

**Primera:** se adiciona la siguiente obligación de la Fiduciaria:

- *Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar de Ingresos con base en la información suministradas por el Fideicomitente. Cualquier inconsistencia en la información suministrada estará a cargo del Fideicomitente;*

**Segunda:** se adiciona la siguiente obligación del Fideicomitente:

- *Emitir las facturas de venta electrónicamente con el Nit de Patrimonios autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda 830.053.700-6 y remitir copia de la representación gráfica de la factura electrónica en PDF a la Fiduciaria mensualmente a más tardar el segundo (2) día hábil del mes siguiente. Así mismo suministrar mensualmente a más tardar el segundo (2) día hábil del mes siguiente una relación de*



*las facturas emitidas durante el mes certificada por Revisor Fiscal o Contador público según corresponda*

Tercera: las cláusulas y obligaciones que hagan referencia a temas relacionados con facturación, se entenderán sustituidos por lo señalado en el presente Otrosí.

Cuarta: las demás cláusulas continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente contrato el 26 de noviembre de 2018.

La Fiduciaria,

Jesús Mauricio Rojas  
C.C. 80.441.594 de Bogotá  
Suplente del Presidente  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

El Fideicomitente,

Ana Cristina Pardo Ochoa  
C.C. 421747-650  
Representante Legal



# República de Colombia



06.2145413

ESCRITURA PÚBLICA No. **6751**

SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO (6751)

DE FECHA: NUEVE (9) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014)

OTORGADO EN LA NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CLASE DE ACTOS: MODIFICACIÓN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

OTORGANTES: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5 VOCERA

DEL FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ HOY FIDEICOMISO FIDUCAFÉ

CONSTRUCTORA BOLÍVAR NIT. 830.053.700-6 (EN VIRTUD DE LA

MODIFICACIÓN QUEDA DENOMINADO FIDEICOMISO CASABLANCA -

CONSTRUCTORA BOLÍVAR)

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT. 860.513-493-1

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D)

UBICACIÓN: BOGOTÁ, D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20602923

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de

Colombia a los Nueve (9) días del mes de Julio

del año dos mil catorce (2014), al Despacho de la Notaría Setenta y Dos (72)

del Círculo de Bogotá, D.C. (estando ejerciendo sus funciones el(la) Doctor(a)

**PATRICIA TÉLLEZ LOMBANA**

como Notario(a) **SETENTA Y DOS (72) TITULAR**

Compareció(eron) y manifestó(aron):

de una parte, **THAISA AURORA CAROLINA CABRA TORRES** mayor de edad,

vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.046.882 expedida

en Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad **FIDUCIARIA**

**DAVIVIENDA S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número siete mil

novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de Diciembre de mil novecientos

noventa y dos (1992) en la Notaría dieciocho (18) de Bogotá, domiciliada en Bogotá,

lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá,

sociedad que actúa en su carácter de vocera del **FIDEICOMISO BANCAFÉ**

**PANAMÁ hoy FIDEICOMISO FIDUCAFÉ CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, identificado

con el NIT 830.053.700-6, y por la otra parte, **ANA CRISTINA PARDO OCHOA**,

mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificados y documentos del registro nacional



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

número 42.747.650 de Itagüí, quien obra en nombre y representación, en su condición de primer suplente del Presidente, de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR BOGOTÁ S.A.** sociedad de derecho privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1.983), identificada con la matrícula mercantil No. 00191858 de la Cámara de Comercio de Bogotá, y con el NIT 860.513.493-1, representada por entidad que en adelante y para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMITENTE**, y hemos convenido por el presente instrumento público modificar el contrato de fiducia mercantil entre ellos celebrado, previos los siguientes, -----

-----**ANTECEDENTES:**-----

**PRIMERO:** Que mediante la escritura pública número seis mil ciento nueve (6109) del veintiséis (26) de mayo del año dos mil tres (2.003) otorgada en la Notaría veintinueve (29) del Circulo de Bogotá se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración entre **FIDUCIARIA CAFETERA S.A. "FIDUCAFÉ"** y **BANCAFÉ PANAMÁ**, por el cual se conformó un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ**. -----

**SEGUNDO:** Que para la conformación del **FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ**, la sociedad **BANCAFÉ PANAMÁ S.A.** transfirió a la **FIDUCIARIA**, mediante la escritura pública número seis mil ciento nueve (6109) del veintiséis (26) de mayo del año dos mil tres (2.003) otorgada en la Notaría veintinueve (29) del Circulo de Bogotá, el derecho de dominio y propiedad de los siguientes bienes inmuebles, cuya cabida y linderos se detallaron en ese instrumento público: a) **LOTE A**, identificado con la matrícula inmobiliaria número /50N-20352260/ y la cédula catastral 009128057100000000 y b) **LOTE C**, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20352262 y la cédula catastral número 009128057200000000. -----

**TERCERO:** Que también por la escritura pública número seis mil ciento nueve (6109) del veintiséis (26) de mayo del año dos mil tres (2.003) otorgada en la Notaría veintinueve (29) del Circulo de Bogotá fue celebrado contrato de comodato entre el **FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ** y la señora **SIXTA TULIA LEAL DE CERINZA**, de las condiciones anotadas en la comparecencia. -----

**CUARTO:** Por documento privado de fecha veinte (20) de septiembre de dos mil seis  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario





# República de Colombia

# 6751



Aa015-104127

34 69

(2.006), la sociedad BANCAFÉ PANAMÁ S.A. cedió íntegramente la totalidad de sus derechos y obligaciones en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual fue conformado el FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ, a favor de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. -----

**QUINTO:** La sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. como nuevo FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ, instruyó a FIDUCAFÉ, para que procediera a dar por terminado el contrato de comodato existente con la señora SIXTA TULIA LEAL DE CERINZA. En desarrollo de tal instrucción, con fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil seis (2006) la señora SIXTA TULIA LEAL DE CERINZA procedió a entregar la custodia y tenencia de los mencionados predios LA FIDUCIARIA, con las mejoras y construcciones que sobre ellos se encuentran, libres de ocupantes a cualquier título. -----

**SEXTO:** Mediante escritura pública número diecisiete mil quinientos dieciocho (17.518) del trece (13) de diciembre de dos mil seis (2006), de la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, registrada el dieciséis (16) de abril de dos mil siete (2007), en los folios de matrícula números 50N-20352262 y 50N-20352260, FIDUCIARIA CAFETERA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ S.A. y la señora SIXTA TULIA LEAL DE CERINZA, procedieron de mutuo acuerdo a dar por terminado el contrato de comodato precario gratuito celebrado entre ellas por medio de la escritura pública número seis mil ciento nueve (6.109) del veintiséis (26) de mayo del año dos mil tres (2.003) otorgada en la Notaría veintinueve (29) del Circuito de Bogotá, y se declararon a paz y salvo por concepto del cumplimiento de sus respectivas obligaciones contraídas en virtud el mencionado contrato de comodato. -----

**SÉPTIMO:** En la segunda sección de la misma escritura pública número diecisiete mil quinientos dieciocho (17518) del trece (13) de diciembre de dos mil seis (2006), de la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, FIDUCIARIA CAFETERA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO BANCAFÉ PANAMÁ S.A. y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., procedieron a modificar las cláusulas del contrato de fiducia mercantil de administración, transformándolo en un fideicomiso de garantía a favor de los acreedores del FIDEICOMITENTE a quienes se les expedieran certificados de garantía, y modificaron la denominación del patrimonio autónomo que a partir de esa

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificaciones y documentos de archivo notarial



NO. 72  
Bogotá D.C.  
Copia

Escritura 11-10-2006

fecha se designó como FIDEICOMISO FIDUCAFÉ - CONSTRUCTORA BOLIVAR. En la segunda sección de ese mismo instrumento las partes contratantes celebraron un contrato de comodato respecto del LOTE A y del LOTE B.

**OCTAVO:** Mediante escritura pública número tres mil trescientos noventa y seis (3396) del veinte (20) de marzo de dos mil siete (2007) FIDUCIARIA CAFETERA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO FIDUCAFÉ - CONSTRUCTORA BOLIVAR y CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., aclararon la escritura pública número diecisiete mil quinientos dieciocho (17518) del trece (13) de diciembre de dos mil seis (2006), de la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, con el propósito de mencionar el área del LOTE A y del LOTE C, que hablan sido omitidas en el contrato de comodato.

**NOVENO:** Mediante escritura pública ocho mil quinientos noventa y ocho (8598) del veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en su condición de vocera y titular del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en su condición de vocera y titular del FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), y FIDUCIARIA CAFETERA S.A., como vocera del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA, hoy FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, englobaron cuatro lotes de terreno denominados LOTE A, LOTE B, LOTE C y LOTE D, a efectos de conformar un solo predio denominado GLOBO CASABLANCA (A, B, C Y D), con área de doscientos once mil seiscientos veintinueve punto ochenta y seis metros cuadrados (211.629.86 M2). Como resultado del englobe efectuado, cada uno de los comuneros quedó con las siguientes cuotas partes de dominio:

Nombre del Fideicomiso	Predio de propiedad de cada Fideicomiso	Cuotas partes de dominio sobre el GLOBO B CASABLANCA
FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	LOTE B Área: 133.850 M2	63,248%
FIDEICOMISO UNO	LOTE D	19,029%





# República De Colombia

N.º 6751



AN015404128

36 70

CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	Área: 40.272.73 M2	
FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR	LOTE A Área: 22.975.57 M2 LOTE C Área: 14.531.56 M2	17,723%
Área Total GLOBO CASABLANCA: 211.629,86 M2		100% ✓✓

En dicha escritura se mencionó que la comunidad que se conformaba estaría regida por unas reglas acordadas entre la VENDEDORA y BOLÍVAR/-----

**DÉCIMO:** Mediante escritura pública número cinco mil cuatrocientos cuarenta (5440) del once (11) de diciembre de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá y registrada en la Cámara de Comercio el trece (13) del mismo mes y año, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. absorbió a FIDUCIARIA CAFETERA S.A. en desarrollo de un proceso de fusión. En consecuencia, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. es la vocera y administradora del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA hoy FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR. /-----

**DÉCIMO PRIMERO:** Mediante escritura pública cuatro mil ochocientos sesenta y uno (4861), del veintiuno (21) de mayo de dos mil catorce (2014) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO FIDUCAFE - CONSTRUCTORA BOLIVAR, y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., modificaron integralmente el contrato de fiducia que dio origen a dicho patrimonio autónomo para convertirlo en un Fideicomiso de Administración. /-----

**DÉCIMO SEGUNDO:** Como el propósito de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. es desarrollar, a través del FIDEICOMISO FIDUCAFE - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, distintos proyectos de construcción sobre toda el área del GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D), excluida una porción territorial con área de veintinueve mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53 M2) sobre la cual se encuentra edificada una casa de conservación, esta sociedad ha acordado con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. modificar integralmente el contrato de fiducia con el propósito de (i) permitir que a través del FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR se adquieran los derechos fiduciarios en el



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, verificaciones y documentos del acervo notarial



FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), y en tal virtud al primero de tales patrimonios autónomos le sean transferidas las áreas del GLOBO CASABLANCA y (ii) permitir que sobre las áreas que integran el GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D) se desarrollen los proyectos de construcción, por cuenta y riesgo de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. En adición a lo anterior, a partir de la fecha se modifica la denominación del fideicomiso designándolo como FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR. -----

-----ESTIPULACIONES-----

-----CAPÍTULO PRIMERO-----

-----DEFINICIONES-----

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan: -----

1. **CONTRATO:** Es el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGOS; -----
2. **FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLIVAR O SIMPLEMENTE PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo fiduciario creado en virtud del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, conformado por todos los bienes transferidos por este instrumento, así como aquellos que por cualquier causa ingresen a él en un futuro; -----
3. **FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II):** es el patrimonio autónomo constituido en virtud del contrato de fiducia celebrado el diez (10) de agosto de dos mil seis (2006), entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y BRAZILIA NOVA II S.A. Dicho patrimonio autónomo es en la actualidad el titular del diecinueve punto cero veintinueve por ciento (19,029%) del derecho de dominio respecto del GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D) y, según las reglas que rigen la comunidad, tiene derecho a que, al ser dividido tal predio conforme a la licencia de urbanismo, le sea transferida el área que correspondía al predio que antes del englobe se denominaba LOTE D. -----
4. **FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II):** es el patrimonio autónomo constituido en virtud del contrato de fiducia celebrado el veintisiete (27)





6751

de octubre de dos mil nueve (2009) entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y BRAZILIA NOVA II S.A. Dicho patrimonio autónomo es en la actualidad el titular del sesenta y tres punto doscientos cuarenta y ocho por ciento (63,248%%) del derecho de dominio respecto del GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D) y, según las reglas que rigen la comunidad, tiene derecho a que, al ser dividido tal predio conforme a la licencia de urbanismo, le sea transferida el área que correspondía al predio que antes del englobe se denominaba LOTE B. -----

- 5. **LOS PROYECTOS:** Se entiende por proyectos los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación de los desarrollos inmobiliarios que se construirán sobre el INMUEBLE, con sujeción a las licencias de urbanismo y a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. -----
- 6. **UNIDADES PRIVADAS:** Son los inmuebles que integrarán los PROYECTOS, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización. Entiéndase por UNIDADES PRIVADAS las unidades habitacionales y demás bienes que ostenten igual naturaleza, sometidos al régimen de propiedad horizontal. -----
- 7. **DÉRECHOS Y OBLIGACIONES FIDUCIARIOS:** Son los derechos y obligaciones de los cuales es titular la persona que detenta la calidad de FIDEICOMITENTE. --
- 8. **COMPRADORES, PROMITENTES COMPRADORES O TERCEROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que suscriban con el FIDEICOMISO contratos de promesa de compraventa, opciones o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las UNIDADES PRIVADAS resultantes de los PROYECTOS. -----
- 9. **INMUEBLE:** Corresponde al globo de terreno denominado GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20602923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. -----
- 10. **ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S):** Es(son) la(s) entidad(es) ante la(s) cual(es) el FIDEICOMISO tramitará el(los) crédito(s) que se requiera(n) para financiar la construcción de los PROYECTOS y la adquisición de los derechos fiduciarios en



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



NOTARIZADO POR D.C. [Firma]

Escritura pública

el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II).

11.COMITÉ DE SEGUIMIENTO: Es el órgano consultivo y de supervisión del FIDEICOMISO

12.PERITO: Es el funcionario, que podrá designar la FIDUCIARIA, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra de los PROYECTOS.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS PARTES DEL CONTRATO

PRIMERA: PARTES DEL CONTRATO.- Son partes del presente Contrato las siguientes:

FIDEICOMITENTE: Es la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., quien estará encargada del desarrollo Integro de los PROYECTOS, lo cual involucra la ejecución de las labores de gerencia, diseño, construcción, supervisión y comercialización de los mismos, directamente o a través de la compañía que designe. Para tales efectos el FIDEICOMITENTE detendrá la mera tenencia del INMUEBLE, a título de comodatario.

FIDUCIARIA: Es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., sociedad de servicios financieros autorizada para la celebración de contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

BENEFICIARIO: Será BENEFICIARIO el FIDEICOMITENTE respecto a los remanentes que quedaren en el FIDEICOMISO, después de culminado los PROYECTOS, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el FIDEICOMISO y de haberse enajenado la totalidad de las UNIDADES PRIVADAS que integren los PROYECTOS.

PARÁGRAFO: Para todos los efectos tributarios a que haya lugar, el BENEFICIARIO será siempre el FIDEICOMITENTE.

SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.- Todas las partes en el CONTRATO responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias





para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que: -----

2.1. La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al CONTRATO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, a la transferencia de las UNIDADES PRIVADAS que conforman los PROYECTOS y al pago de las acreencias a cargo del FIDEICOMISO, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el FIDEICOMISO y en los términos estipulados en el CONTRATO; -----

2.2. La responsabilidad de la FIDUCIARIA estará delimitada por las estipulaciones del Contrato, las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE acorde con lo establecido en el numeral precedente y las normas legales; -----

2.3. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el INMUEBLE, sobre la estabilidad de los PROYECTOS, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del FIDEICOMITENTE. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción de los PROYECTOS le corresponde al FIDEICOMITENTE y en relación con ella, la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna; -----

2.4. El FIDEICOMITENTE asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción de los PROYECTOS, tanto frente a la FIDUCIARIA, como frente a los COMPRADORES, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y ante los COMPRADORES, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del Contrato; -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



NO REGISTRADO  
Bogotá D.C.  
Notario

13-03-2024 13:08:00

2.5. La FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO, y los beneficiarios distintos del FIDEICOMITENTE, en caso que los llegare a haber, no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al FIDEICOMITENTE, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que les corresponde asumir a estos últimos. -----

### -----CAPÍTULO TERCERO-----

#### -----NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO-----

**PRIMERA: NATURALEZA.-** Este es un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos, reglado básicamente por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas. -----

**SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.-** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente Contrato y la transferencia de los bienes mencionados en la Cláusula Primera del Capítulo Cuarto, así como los demás activos que en el futuro llegare a detentar la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, se constituye un patrimonio autónomo cuya destinación se estipula en el presente Contrato. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA y se denominará "FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLIVAR". -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El FIDEICOMISO tendrá una contabilidad separada de la sociedad fiduciaria y de los demás fideicomisos, de conformidad con las normas que regulan la materia, establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al patrimonio autónomo estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** El FIDEICOMITENTE declara expresamente mediante este documento, que con la constitución del presente FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas





en el pasado y garantiza que el presente FIDEICOMISO no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros, porque no hay deterioro de la prenda general de sus acreedores. -----

**TERCERA: OBJETO.-** El objeto del presente Contrato consiste: -----

3.1. En la administración por parte de la FIDUCIARIA de la cuota parte de dominio que tiene respecto del INMUEBLE. Una vez liquidada la comunidad que existe respecto del INMUEBLE, al FIDEICOMISO le serán transferidas las áreas que le corresponden según su porcentaje de dominio y las reglas que rigen la comunidad. -----

3.2. En la adquisición y administración de los derechos fiduciarios en el "FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II). Tales derechos fiduciarios serán adquiridos, por este FIDEICOMISO por compra a la sociedad BRAZILIA NOVA II. Una vez liquidada la comunidad que existe respecto del INMUEBLE, al FIDEICOMISO le serán transferidas las áreas que le corresponden según su porcentaje de dominio y las reglas que rigen la comunidad. -----

3.3. En permitir al FIDEICOMITENTE el desarrollo de los PROYECTOS sobre las áreas que le sean transferidas al FIDEICOMISO una vez liquidada la comunidad que existe respecto del INMUEBLE. -----

**PARÁGRAFO:** para poder cumplir su objeto, el FIDEICOMISO podrá contratar créditos con alguna entidad financiera y podrá así mismo constituir las garantías que se requieran sobre los activos del FIDEICOMISO. -----

**CUARTA: IRREVOCABILIDAD.-** El presente Contrato es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, en forma unilateral, por ninguna de las partes, salvo por las consideraciones establecidas en este Contrato respecto de la FIDUCIARIA. -----

**CAPÍTULO CUARTO**

**CONFORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

**PRIMERA: CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.-** Constituyen bienes fideicomitidos todos los activos que a título de aporte a la Fiducia Mercantil



NOTARIA 72  
BOGOTÁ D.C.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos de autenticidad



Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos reciba la Fiduciaria durante la ejecución del Contrato y para el desarrollo de los PROYECTOS. -----

El presente FIDEICOMISO estará constituido por: -----

- 1.1. El equivalente al 17.723% de las cuotas partes del INMUEBLE o los predios que en desarrollo de la división y liquidación de la comunidad existente respecto del INMUEBLE le sean transferidos al FIDEICOMISO. -----
- 1.2. Los derechos fiduciarios en el "FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II). -----
- 1.3. Cualquier otro bien o recurso que se vincule posteriormente al FIDEICOMISO.

Así mismo, el FIDEICOMISO se integrará en un futuro, entre otros, por los siguientes bienes: -----

- 1.1. Por los aportes que realizará el FIDEICOMITENTE, sean estos en gestión, en dinero o en especie; -----
- 1.2. Por los recursos provenientes de los pagos que hayan efectuado los COMPRADORES directamente al FIDEICOMITENTE en caso de presentarse dicha situación y que serán transferidos al presente FIDEICOMISO; -----
- 1.3. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del(los) crédito(s) que será(n) contratado(s) con la ENTIDAD CREDITICIA para el desarrollo de los PROYECTOS o para la adquisición de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II); -----
- 1.4. Por los recursos derivados de las ventas de las UNIDADES PRIVADAS, que podrán provenir de las siguientes fuentes: -----
  - i. De las sumas de dinero que los COMPRADORES giren directamente o a través de terceros; y -----
  - ii. Del(los) crédito(s) otorgado(s) a los COMPRADORES por parte de la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de cualquier otra entidad. -----
- 1.5. Por las mejoras y construcciones que por su cuenta y riesgo adelante sobre el INMUEBLE el FIDEICOMITENTE, en la medida en que éste las vaya aportando al FIDEICOMISO, lo cual se llevará a cabo mediante cortes mensuales; y -----





# República de Colombia

## Nº 6751



A8015404322

1.6. Por cualquier otro recurso que se vincule al FIDEICOMISO. -----

**PARÁGRAFO:** Los recursos que ingresen al FIDEICOMISO según la cláusula anterior, serán administrados por la FIDUCIARIA con sujeción a las instrucciones impartidas en el Contrato. -----

**SEGUNDA: MANEJO DE LOS RECURSOS.-** Los recursos que ingresen al FIDEICOMISO, serán administrados en su totalidad por la FIDUCIARIA y serán transferidos por ésta al FIDEICOMITENTE, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos de éste para llevar a cabo la construcción de los PROYECTOS, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. El FIDEICOMITENTE contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo de los PROYECTOS. -----

**PARÁGRAFO:** En caso de resultar insuficientes los recursos existentes en el FIDEICOMISO para atender las obligaciones por él contraídas, éstos serán suministrados por el FIDEICOMITENTE, en un plazo no mayor a diez (10) días contados a partir de que se presente el faltante de caja de acuerdo con la solicitud que le efectúe la FIDUCIARIA. -----

**CUARTA: PRELACIÓN DE PAGOS.-** En desarrollo del Contrato, la FIDUCIARIA procederá a efectuar con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, los pagos relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen, a saber: -----

- 4.1. Pago de impuestos a que haya lugar; -----
- 4.2. Comisión fiduciaria; -----
- 4.3. Pago del precio de compraventa de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) -----
- 4.4. Gastos operativos de los PROYECTOS; -----
- 4.5. Obligación de amortización del crédito que será otorgado por la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); -----
- 4.6. Gastos de administración de los PROYECTOS, incluido capital de trabajo; y-----
- 4.7. Pagos al FIDEICOMITENTE o a quien éste indique. -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, notificaciones y documentos del archivo notarial



0074755536



NOTARIZ  
Bogotá D.C.  
Coppia

17 de mayo de 2014

**PARÁGRAFO:** La prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los beneficiarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el FIDEICOMISO se aplicarán en el orden aquí establecido. -----

**QUINTA: DE LOS CRÉDITOS.-** La FIDUCIARIA en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el FIDEICOMITENTE, procederá a contratar para el FIDEICOMISO créditos con la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), destinados a pagar el precio de compra de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II); así como créditos destinados al desarrollo de los PROYECTOS, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre el INMUEBLE o pignoración de los derechos fiduciarios adquiridos. La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exija la ENTIDAD CREDITICIA. La atención de dichos créditos se sujetará a las siguientes reglas: -----

- 5.1. Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúos, timbres de pagarés, constitución de garantías, serán de cargo del FIDEICOMISO; -----
- 5.2. Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al FIDEICOMISO por la ENTIDAD CREDITICIA salvo que el FIDEICOMITENTE instruya en otro sentido; y-----
- 5.3. Las cuotas de amortización del crédito serán canceladas por el FIDEICOMISO. -----

**PARÁGRAFO:** El FIDEICOMISO avalará cada uno de los pagarés que incorporan los créditos que conceda la ENTIDAD CREDITICIA a los COMPRADORES de UNIDADES PRIVADAS que se construyan sobre el INMUEBLE, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los





COMPRADORES, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S). -----

**SEXTA: DE LAS MEJORAS.-** Para efectos de la contabilidad del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA registrará las mejoras ya sea que éstas provengan de dineros girados por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE o de recursos propios del mismo y que sean invertidos en el desarrollo inmobiliario. Lo anterior de conformidad con los reportes que el FIDEICOMITENTE le entregue a la FIDUCIARIA periódicamente, para su respectivo registro contable. -----

**PARÁGRAFO:** El FIDEICOMITENTE llevará la contabilidad de los costos en que por su cuenta y riesgo incurra para el desarrollo de los PROYECTOS, como mejoras en propiedad ajena y mensualmente suministrarán a la FIDUCIARIA la información correspondiente para que ella actualice la contabilidad del FIDEICOMISO. -----

El FIDEICOMITENTE se obliga a presentar a la FIDUCIARIA Balances Intermedios, certificados, esto es, firmados por Contador Público y por el Representante Legal. En el evento de requerirse por la FIDUCIARIA, dichos Balances deberán ser auditados y/o dictaminados, esto es, firmados por el Revisor Fiscal, Contador Público y Representante Legal; las notas a dichos estados deberán ser dictaminadas por el Revisor Fiscal. La autenticidad de la contabilidad suministrada será responsabilidad del FIDEICOMITENTE. -----

~~CAPITULO QUINTO~~

~~DE LOS PROYECTOS~~

**PRIMERA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE- GLOBO CASABLANCA (A, B, C Y D):** Identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20602923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, cuenta con una cabida superficial de doscientos once mil seiscientos veintinueve punto ochenta y seis metros cuadrados (211.629,86 mts<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos, según consta en la escritura pública ocho mil quinientos noventa y ocho (8.598) del veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009), de la Notaría Setenta y Dos (72) del círculo de Bogotá: **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón identificado en el plano como Número M-26 hasta el mojón Número M-68 en línea recta y longitud de ciento cuarenta y uno punto sesenta y un metros (141.61 mts); del mojón Número M-68 hasta el mojón Número M-77 en línea recta y longitud de ciento



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



NOTARIZ  
Bogotá D.C.  
Copia

veinticuatro punto cero un metros (124.01 mts); del mojón Número M-77 hasta el mojón Número M-76 en línea recta y longitud de ciento veintiuno punto veintiún metros (121.21 mts); del mojón Número M-76 hasta el mojón M-75 en línea recta y longitud de noventa y cinco punto catorce metros (95,14 mts); del mojón Número M-75 hasta el mojón Número M-74 en línea recta y longitud de veintiocho punto veintiséis metros (28,26 mts); del mojón Número M-74 hasta el mojón A en línea recta y longitud de doscientos treinta y seis punto cincuenta y cinco metros (236,55 mts); del mojón A hasta el mojón I en línea recta y longitud de nueve punto treinta y cuatro metros (9.34 mts); del mojón I hasta el mojón H en línea recta y longitud de cincuenta punto cincuenta y ocho metros (50.58 mts), lindando en todas estas extensiones con Predios del Plan Parcial "La Sirena" del sector de Suba. POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón identificado en el plano como H hasta el mojón Número M-81 en línea recta y longitud de veinte punto sesenta y dos metros (20.62 mts); del mojón Número M-81 hasta el mojón Número M-80 en línea recta y longitud de ciento treinta y uno punto veinticinco metros (131.25 mts); del mojón Número M-80 hasta el mojón Número M-55 en línea recta y longitud de ochenta y cinco punto cincuenta y cuatro metros (85.54 mts); del mojón Número M-55 hasta el mojón Número M-54 en línea recta y longitud de ciento cuarenta punto setenta y tres metros (140.73 mts); del mojón Número M-54 hasta el mojón Número M-53 en línea recta y longitud de sesenta y uno punto veintitrés metros (61.23 mts); del mojón Número M-53 hasta el mojón H en línea recta y longitud de ciento veintinueve punto noventa y dos metros (129.92 mts); del mojón H hasta el mojón G en línea recta y longitud de siete punto cuarenta y ocho metros (7.48 mts); del mojón G hasta el mojón K-2 en línea recta y longitud de quince punto noventa y dos metros (15.92 mts), lindando en todas estas extensiones con paramento de la Avenida Boyacá, con Predios del Rincón de la Colina, con los Predios Lotes Números 9, 8, 7 y con la Urbanización Real Montes del Sector de Suba. POR EL SUR: Partiendo del mojón identificado en el plano con Número K-2 hasta el mojón Número M-52 en línea recta y longitud total de ciento cincuenta y nueve punto trece metros (159.13 mts); del mojón Número M-52 hasta el mojón Número M-51 en línea recta y longitud de cinco punto treinta y nueve metros (5.39 mts); del mojón Número M-51 hasta el mojón Número M-49 en línea recta y longitud de ciento setenta y nueve punto cero cuatro metros (179.04





# República de Colombia

Nº 675



A2015404124

48 76

mts); del mojón Número M-49 hasta el mojón Número M-48B en línea recta y longitud de sesenta y tres punto treinta y ocho metros (63.38 mts); del mojón Número M-48B hasta el mojón Número M-48A en línea recta y longitud de ciento cincuenta y cuatro punto ochenta y dos metros (154.82 mts); del mojón Número M-48A hasta el mojón Número M-48 en línea recta y longitud de noventa y siete punto veintisiete metros (97.27 mts); del mojón Número M-48 hasta el mojón M-47 en línea recta y longitud de veinticinco punto treinta y seis metros (25.36 mts); del mojón Número M-47 hasta el mojón M-46 en línea recta y longitud de cincuenta y nueve punto ochenta metros (59.80 mts); del mojón Número M-46 hasta el mojón M-45 en línea recta y longitud de setenta y siete punto once metros (77.11 mts); del mojón Número M-45 hasta el mojón M-44A en línea recta y longitud de cincuenta y dos punto noventa y seis metros (52.96 mts); del mojón Número M-44A hasta el mojón M-44 en línea recta y longitud de uno punto once metros (1.11 mts); lindando en todas estas extensiones con Predios Lote O y Lote A del Sector de Suba. POR EL OCCIDENTE: Partiendo del mojón identificado en el plano con el Número M-44 hasta el mojón Número M-42 en línea recta y longitud total de diecisiete punto cuarenta y un metros (17.41 mts); del mojón Número M-42 hasta el mojón Número M-41 en línea recta y longitud de dieciséis punto noventa y nueve metros (16.99 mts); del mojón Número M-41 hasta el mojón Número M-40 en línea recta y longitud de veintinueve punto setenta y cinco metros (29.75 mts); del mojón Número 40 hasta el mojón Número M-39 en línea recta y longitud de treinta y cinco punto cero un metros (35.01 mts); del mojón Número M-39 hasta el mojón M-38 en línea recta y longitud de treinta y seis punto cincuenta y tres metros (36.53 mts); del mojón Número M-38 hasta el mojón M-37 en línea recta y longitud de cuarenta y nueve punto setenta y seis metros (49.76 mts); del mojón Número M-37 hasta el mojón M-36 en línea recta y longitud de veintitrés punto noventa y cinco metros (23.95 mts); del mojón Número M-36 hasta el mojón M-35 en línea recta y longitud de veinticuatro punto veinticinco metros (24.25 mts); del mojón Número M-35 hasta el mojón M-34 en línea recta y longitud de veintinueve punto sesenta y dos metros (29.62 mts); del mojón Número M-34 hasta el mojón M-33 en línea recta y longitud de once punto veintidós metros (11.22 mts); del mojón Número M-33 hasta el mojón M-32 en línea recta y longitud de veintisiete punto dieciséis metros (27.16 mts); del mojón Número M-32 hasta el mojón M-31 en línea

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, ratificación y transacciones del archivo notarial



NOTARIZ  
Bogotá D.C.  
Copia

Escritura Pública

recta y longitud de treinta y ocho punto treinta y siete metros (38.37 mts); del mojón M-31 hasta el mojón M-27 en línea recta y longitud de veintidós punto cincuenta metros (22.50 mts); del mojón Número M-27 hasta el mojón M-26 o punto de partida, cerrando el polígono, en línea recta y longitud total de cincuenta y nueve punto treinta y cinco metros (59.35 mts) lindando en todas estas extensiones con el paramento de la Vía Local o Transversal 66 de la nomenclatura urbana. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al INMUEBLE en el futuro, mientras se encuentre vigente el CONTRATO. Así mismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o radicación se reputen inmuebles de acuerdo con la ley. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA manifiesta que ha recibido del FIDEICOMITENTE, el estudio de títulos sobre el INMUEBLE en el cual se concluye que el mismo no presenta embargos o limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de éste se encuentra ajustada a derecho. De igual manera le ha sido presentado el certificado de libertad y tradición del citado INMUEBLE, que permite establecer que la situación jurídica del INMUEBLE frente al estudio de títulos no ha variado. -----

**SEGUNDA: TENENCIA DEL INMUEBLE.-** La FIDUCIARIA entregará a título de comodato precario la tenencia y custodia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMITENTE, con el objeto de que pueda adelantar la construcción de los PROYECTOS, en las siguientes condiciones: -----

- 2.1. La FIDUCIARIA conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el INMUEBLE en los términos del CONTRATO y por lo tanto el mismo continúa afecto a la finalidad establecida para la fiducia; -----
- 2.2. El INMUEBLE sólo será usado por el FIDEICOMITENTE en calidad de COMODATARIO, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución de los PROYECTOS; dicho personal se encuentra bajo la directa dirección del FIDEICOMITENTE; éste será el único responsable ante terceros, ante la FIDUCIARIA y ante las autoridades por la utilización y conservación del INMUEBLE y por las construcciones que en él se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al FIDEICOMITENTE la FIDUCIARIA podrá





# República de Colombia

Nº 6751



Az015404135

50

77

exigir la reparación de los daños. El FIDEICOMITENTE en calidad de Comodatario deberá notificar a la FIDUCIARIA de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del INMUEBLE; -----

En virtud de lo anterior, el FIDEICOMITENTE responderá a la FIDUCIARIA en su condición de vocera del FIDEICOMISO, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional, en la custodia o mal uso que se dé al INMUEBLE.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, revocar en cualquier momento el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El FIDEICOMITENTE se compromete de manera expresa y exigible a entregar el INMUEBLE a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la FIDUCIARIA, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el INMUEBLE o los haya ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del contrato de Fiducia y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El FIDEICOMITENTE, en su calidad de comodatario, se obliga a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la FIDUCIARIA, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado al INMUEBLE durante la vigencia del comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE, responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, fecha en la cual se entenderá recibido el INMUEBLE a título de comodato precario, a plena satisfacción por parte del FIDEICOMITENTE, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias y certificaciones públicas, certificaciones y transacciones del sistema notarial



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al FIDEICOMISO. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** EI FIDEICOMITENTE, en su calidad de comodatario renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el INMUEBLE.-----

**TERCERA: EFECTOS PATRIMONIALES.-** Los bienes objeto de este negocio fiduciario, solo garantizarán obligaciones que se constituyan con cargo al patrimonio autónomo correspondiente, en desarrollo de la gestión fiduciaria. Conforme a lo estipulado más adelante, la FIDUCIARIA podrá otorgar sobre dichos bienes las garantías reales necesarias para garantizar créditos a favor del sector financiero que se obtengan para ejecutar los PROYECTOS Inmobiliarios y en general, para proporcionarle al FIDEICOMISO los recursos líquidos que este requiera para el cumplimiento de los fines del presente Contrato. -----

**CUARTA: DESARROLLO DE LOS PROYECTOS.-** Los PROYECTOS serán ejecutados por el FIDEICOMITENTE con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El FIDEICOMITENTE realizará la construcción de los PROYECTOS, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de Constructor. Si en desarrollo de los PROYECTOS fuere indispensable dividir materialmente el INMUEBLE en una o varias porciones de terreno o englobarlas, la FIDUCIARIA procederá a hacerlo, sin que ello implique que tal porción saldrá del FIDEICOMISO durante la vigencia del Contrato.-----

**QUINTA: PRECISIONES PARA LOS COMPRADORES.-** Los contratos de promesa de compraventa y compraventa deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y en especial, las siguientes: -----

- 5.1. Que los COMPRADORES conocen la existencia del FIDEICOMISO y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los PROYECTOS y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la FIDUCIARIA suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera del FIDEICOMISO y para los solos





efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes UNIDADES PRIVADAS integrantes de los PROYECTOS, cuya construcción, levantada por el FIDEICOMITENTE, accederá al INMUEBLE;

5.2. Que los COMPRADORES deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la compraventa prometida directamente al FIDEICOMISO, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban;

5.3. Que los COMPRADORES/deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa que se suscriban para que la FIDUCIARIA pueda celebrar los contratos de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas UNIDADES PRIVADAS;

5.4. /Que en el evento de haberse estipulado el pago de parte del precio mediante subsidios otorgados a los COMPRADORES por parte de las entidades competentes, éstos aceptan y autorizan incondicionalmente que su valor sea girado directamente al FIDEICOMISO, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban; y

5.5/ Que los COMPRADORES conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las UNIDADES PRIVADAS de los PROYECTOS y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el FIDEICOMITENTE.

**SEXTA: PERITAJES.-** La FIDUCIARIA, podrá designar con cargo al FIDEICOMISO, un perito evaluador, el cual estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra con una periodicidad que determine la FIDUCIARIA, hasta la culminación de los PROYECTOS. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo de los PROYECTOS frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al FIDEICOMITENTE, a la ENTIDAD CREDITICIA si ésta así lo exigiere y a la FIDUCIARIA.

**SÉPTIMA: COMITÉ DE SEGUIMIENTO.-** Para el desarrollo de los PROYECTOS se constituirá un COMITÉ DE SEGUIMIENTO que estará integrado por el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, quienes se reunirán en las oportunidades y en

el lugar en que sea convocado por la FIDUCIARIA o por el FIDEICOMITENTE



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, constituciones y documentos del archivero notarial



NOTARÍA 2 Bogotá D.C.

mínimo una vez en el semestre. Este comité debe realizarse a partir del desarrollo constructivo de los PROYECTOS. Durante la liquidación del mismo, se realizará únicamente cuando sea solicitado por una de las partes. Dicho comité tendrá por objeto revisar los siguientes aspectos en la ejecución de los PROYECTOS: -----

- 7.1. Ejecución presupuestal; -----
- 7.2. Cronograma de avance de obra; -----
- 7.3. Informe de Cartera y Ventas; -----
- 7.4. Flujo de caja ejecutado; -----
- 7.5. Informe del Perito en caso de requerirse; -----
- 7.6. Estados financieros del FIDEICOMISO; y -----
- 7.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución de los PROYECTOS. -----

#### -----CAPÍTULO SEXTO-----

#### -----OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES-----

**PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** Además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente Contrato, son obligaciones de la FIDUCIARIA, que ejecutará en representación del FIDEICOMISO, las siguientes: ----

- 1.1. Suscribir las escrituras públicas en virtud de las cuales se transferirán al FIDEICOMISO las porciones territoriales que serán desenglobadas del INMUEBLE, producto de la restitución en virtud de la compra de los derechos fiduciarios y de la cuota parte que en la presente fecha es de propiedad del FIDEICOMISO; -----
- 1.2. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las UNIDADES PRIVADAS;
- 1.3. Recaudar los recursos provenientes del crédito otorgado por la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); -----
- 1.4. Abrir una cuenta de recaudo empresarial en la cual se recauden: (i) las cuotas iniciales de los COMPRADORES; (ii) los recursos provenientes de las ventas de las UNIDADES PRIVADAS; (iii) los desembolsos de los créditos individuales otorgados a los COMPRADORES; y (iv) Cualquier otro recurso que ingrese al FIDEICOMISO. -----
- 1.5. Verificar los ingresos del FIDEICOMISO frente al flujo de caja proyectado por el FIDEICOMITENTE; -----





- 1.6. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;
- 1.7. Pagar con los recursos que generen las ventas de las UNIDADES PRIVADAS resultantes de los PROYECTOS o con recursos proporcionados por el FIDEICOMITENTE, las acreencias a cargo del FIDEICOMISO; -----
- 1.8. Entregar al FIDEICOMITENTE los recursos que conforman el FIDEICOMISO según las necesidades y requerimientos de aquél para llevar a cabo la construcción de los PROYECTOS, de conformidad con lo establecido en el Contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la Cláusula Cuarta del Capítulo Cuarto del presente Contrato; -----
- 1.9. Transferir a los compradores las UNIDADES PRIVADAS que adquieran en los PROYECTOS, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán; -----
- 1.10. Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMITENTE atendiendo lo dispuesto en la Cláusula Segunda del Capítulo Quinto del presente Contrato; -----
- 1.11. Mantener la titularidad de los bienes que integran el FIDEICOMISO; -----
- 1.12. Coadyuvar al FIDEICOMITENTE en los trámites que éste adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo de los PROYECTOS sobre el INMUEBLE y las ventas de las UNIDADES PRIVADAS. Esta colaboración en ningún caso implicará que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por el desarrollo de los PROYECTOS; -----
- 1.13. Otorgar al FIDEICOMITENTE como gestor de ventas de los PROYECTOS, un poder en virtud del cual éste podrá prometer en venta las UNIDADES PRIVADAS que resulten de la construcción de los PROYECTOS y podrá otorgar poder para suscribir en representación del FIDEICOMISO tanto las facturas como las escrituras públicas de compraventa respecto de las UNIDADES PRIVADAS que integren los PROYECTOS, en los términos convenidos en las promesas individuales suscritas con los COMPRADORES siempre y cuando la FIDUCIARIA haya efectuado el correspondiente análisis de conocimiento del cliente a los COMPRADORES; -----



República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, modificaciones y documentos del archiivo notarial



NOTARIA 2  
Bogotá, D.C.  
[Firma]

- 1.14. Adelantar los trámites que se requieran ante la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) con el fin de obtener la aprobación del (los) crédito(s) destinado(s) a financiar la construcción de los PROYECTOS; -----
- 1.15. Constituir las garantías y el(los) gravamen(es) hipotecario(s), que puede(n) ser abierto(s) y sin límite en la cuantía sobre el INMUEBLE y/o las UNIDADES PRIVADAS, para garantizar obligaciones del FIDEICOMISO contraídas con la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S). En caso de requerirse, el FIDEICOMISO responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda la ENTIDAD CREDITICIA a los COMPRADORES de los inmuebles construidos o que se construyan sobre el INMUEBLE, hasta la fecha en que se entregue a la ENTIDAD CREDITICIA cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de la ENTIDAD CREDITICIA. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias; -----
- 1.16. Atender cumplidamente el CRÉDITO que haya concedido la ENTIDAD CREDITICIA para el desarrollo de los PROYECTOS, con recursos del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE; -----
- 1.17. Llevar la personería para la protección y defensa del FIDEICOMISO contra actos de terceros y aún del mismo FIDEICOMITENTE, con cargo exclusivamente a los recursos del FIDEICOMISO; -----
- 1.18. Recibir y dar trámite a los informes del FIDEICOMITENTE que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera de los PROYECTOS, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del FIDEICOMISO; -----
- 1.19. Permitir el proceso de construcción de los PROYECTOS sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo; ----
- 1.20. Exigir al FIDEICOMITENTE la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará del INMUEBLE y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar; -----





- 1.21. Exigir al FIDEICOMITENTE y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo; -----
- 1.22. Mantener los recursos fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, llevando para ello contabilidad separada, conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta la Superintendencia Financiera de Colombia; -----
- 1.23. Solicitar periódicamente, a quienes corresponda, información técnica, contable y financiera de los PROYECTOS; -----
- 1.24. Designar el PERITO señalado en la Cláusula Sexta del Capítulo Quinto del presente Contrato, en caso de requerirse; -----
- 1.25. Solicitar al PERITO de los PROYECTOS, en caso que este se requiera, el informe sobre la visita de obra y avance de los PROYECTOS, el cual, de igual forma, será remitido a la ENTIDAD CREDITICIA para su conocimiento si esta lo requiriere; -----
- 1.26. Solicitar al FIDEICOMITENTE, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del INMUEBLE y/o de las unidades privadas resultantes no vendidas, cuando el FIDEICOMISO no tenga recursos para estos fines. Para el efecto, se procederá a la mencionada restitución del INMUEBLE al momento de la liquidación del FIDEICOMISO, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 2.2, 2.3 o 2.4 de la Cláusula Segunda del Capítulo Séptimo del presente Contrato; -----
- 1.27. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la FIDUCIARIA eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna; -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



NOTARIAL  
Bogotá D.C.  
Calle

- 1.28. Liquidar definitivamente las cuentas del FIDEICOMISO una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la entidad crediticia que financie el desarrollo de los PROYECTOS, previa entrega de las utilidades del FIDEICOMISO a los BENEFICIARIOS; -----
- 1.29. Entregar en forma total o parcial los remanentes del FIDEICOMISO, incluidas las unidades privadas resultantes no vendidas, al FIDEICOMITENTE, a título de beneficio fiduciario, después de terminado los PROYECTOS y una vez atendidos todos los pasivos y obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo; ---
- 1.30. Efectuar la declaración y pago a la DIAN y demás entidades, las retenciones en la fuente a título de Renta, IVA, e ICA que se generen por las operaciones realizadas en desarrollado del FIDEICOMISO; -----
- 1.31. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al FIDEICOMITENTE y al BENEFICIARIO, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 007 de 1996, expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia); -----
- 1.32. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y -----
- 1.33. Las demás que se deriven de la ley y del Contrato. -----

**SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA EN RELACIÓN CON LA COMPRA DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS.**- Son obligaciones de la FIDUCIARIA, en cuanto a la compra de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y que ejecutará en representación del FIDEICOMISO, las siguientes: Suscribir el Contrato de Compraventa de Derechos Fiduciarios con Activos Subyacentes Inmuebles con la sociedad BRAZILIA NOVA II; -----

- 2.1. Pagar el precio de la compraventa de los derechos fiduciarios, el cual será estipulado en una suma mínima de DOSCIENTOS DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M.L. (\$210.000'000.000,00). Dicho precio se pagará en doce (12)





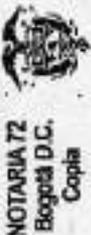
2.5. Solicitar, cada vez que se realicen los pagos y se firmen los documentos de cesión, a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera de los fideicomisos LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) Y FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), el registro de este FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE y como BENEFICIARIO de esos dos fideicomisos. -----

**TERCERA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** Las obligaciones que adquiere la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente Contrato, a la transferencia de las UNIDADES PRIVADAS que conforman los PROYECTOS y al pago de las acreencias a cargo del FIDEICOMISO, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el FIDEICOMISO y en los términos estipulados en el Contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al FIDEICOMITENTE y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente Contrato. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA como vocera del presente FIDEICOMISO deja expresa constancia que el personal y contratistas empleados en la obra no tienen relación jurídica directa con el Patrimonio Autónomo ni con la FIDUCIARIA, quien actúa exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo. Dicha relación existe con el respectivo contratista o con el FIDEICOMITENTE, según el caso, quienes en consecuencia se obligan a atender el pago de salarios, prestaciones y demás obligaciones que le imponen las normas laborales, así como las de carácter civil con los contratistas. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Será responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE la obligación de ejecución de la construcción en los términos definidos en la Cláusula Séptima del Capítulo Sexto del presente Contrato y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las unidades que integran los PROYECTOS, según lo estipulado en el presente Contrato. -----





# República de Colombia



82  
60

Nº 6751

**PARÁGRAFO CUARTO:** La FIDUCIARIA queda relevada expresamente, tanto frente a los compradores como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las UNIDADES PRIVADAS que se construyan en el INMUEBLE, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos el FIDEICOMITENTE, tanto del INMUEBLE como respecto de la construcción efectuada.

**PARÁGRAFO QUINTO; INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA no se hará responsable ante el FIDEICOMITENTE de los resultados financieros de las inversiones realizadas por la Cartera Colectiva Abierta con Pacto de Permanencia Consolidar o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para, efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran; así mismo, los riesgos envueltos en las inversiones de dichas Carteras corresponden en su integridad al FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Las previsiones realizadas en los párrafos de la presente cláusula, deberán plasmarse de manera expresa en las escrituras de compraventa de las UNIDADES PRIVADAS resultantes de los PROYECTOS.

**CUARTA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos especiales de la FIDUCIARIA:

- 4.1. Percibir la comisión pactada;
- 4.2. Exigir al FIDEICOMITENTE y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 4.3. Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el Contrato y en la Ley; y
- 4.4. Los demás reconocidos por la Ley o el Contrato y por los demás contratos en que la FIDUCIARIA participe en desarrollo del mismo.

**QUINTA: ACTIVIDADES NO ASUMIDAS POR LA FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA no se encargará de las siguientes actividades que no son propias del objeto del Contrato, tales como, pero sin limitarse a ellas:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificación de documentos del archivo notarial



NOTARIAZ  
Bogotá D.C.  
Calle

Notario

- 5.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización de los PROYECTOS, ni para atender gastos propios del FIDEICOMISO; -----
- 5.2. Prestar Asesoría legal, financiera o tributaria; -----
- 5.3. Elaborar los contratos de los PROYECTOS; -----
- 5.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al FIDEICOMISO, tales como, impuestos prediales, de delineación urbana, plusvalía, etc.; -----
- 5.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción; -----
- 5.6. Encargarse de la Promoción y Venta de los PROYECTOS; -----
- 5.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador; -----
- 5.8. Cobrar cartera de los adquirentes de las UNIDADES PRIVADAS o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el FIDEICOMITENTE; y -----
- 5.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas. -----

**PARÁGRAFO:** Por lo anterior, el FIDEICOMITENTE exonera expresamente a la FIDUCIARIA por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

**SEXTA: ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.**

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la FIDUCIARIA conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La FIDUCIARIA no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o a los PROYECTOS, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con los PROYECTOS obligación de constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las UNIDADES PRIVADAS que conforman los PROYECTOS, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de los PROYECTOS y en las respectivas escrituras públicas de compraventa de las UNIDADES PRIVADAS. -----





**SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.-** El FIDEICOMITENTE tendrá las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula. -----

- 7.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del CONTRATO por parte de la FIDUCIARIA;
- 7.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del CONTRATO asume la FIDUCIARIA, especialmente frente a los COMPRADORES, contratistas y proveedores, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el CONTRATO y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la FIDUCIARIA; -----
- 7.3. Rendir los informes que sobre el desarrollo de los PROYECTOS le solicite la FIDUCIARIA; -----
- 7.4. Permitir el acceso en cualquier tiempo a los PROYECTOS, a la persona o personas autorizadas por la FIDUCIARIA; -----
- 7.5. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitidos, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o, no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo; -----
- 7.6. Verificar el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, con cargo al FIDEICOMISO, en la forma y términos previstos en el Contrato; -----
- 7.7. Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas de los PROYECTOS, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades; -----
- 7.8. Mantener a disposición de la FIDUCIARIA todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con los PROYECTOS; -----
- 7.9. Contratar, con cargo al patrimonio autónomo, los diseños arquitectónicos de los PROYECTOS, fijando las características generales y específicas de las unidades que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc., así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios; -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de cartanzas públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
C.C.

- 7.10. Permitir el acceso al PERITO en cualquier tiempo a los PROYECTOS; -----
- 7.11. Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar los PROYECTOS; -----
- 7.12. Entregar con cinco (05) días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la FIDUCIARIA deba suscribir en desarrollo de este Contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este Contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los COMPRADORES; -----
- 7.13. Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad de los PROYECTOS; -----
- 7.14. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de los inmuebles resultantes de los PROYECTOS; -----
- 7.15. Tramitar y solicitar la licencia de construcción de los PROYECTOS, licencia ambiental si se requiriere, aprobación de los planos para propiedad horizontal y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo de los PROYECTOS, así como la obtención de las conexiones de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales de los PROYECTOS; -----
- 7.16. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la FIDUCIARIA económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto; -----
- 7.17. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos; -----
- 7.18. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos; -----
- 7.19. Estudiar y aplicar las medidas correctivas en situaciones de retraso de los programas, si se llegaren a presentar; -----
- 7.20. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes a los PROYECTOS; -----
- 7.21. Efectuar el pago de los honorarios del PERITO en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el Fideicomiso; -----



- 7.22. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, en especial, realizar cualquier diligencia relacionada con el reglamento de propiedad horizontal, así como gestionar y obtener la instalación de los servicios públicos, controlar permanentemente el avance de todos los trámites, desde la licencia de construcción. Con respecto al reglamento de propiedad horizontal, deberá prever en el mismo los eventos relacionados con la ejecución de los PROYECTOS, regulando las diferentes actividades, obligaciones y derechos relativos a la copropiedad; -----
- 7.23. Comparecer como CONSTRUCTOR responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las UNIDADES PRIVADAS a los COMPRADORES, declarando que la construcción de las mismas, desarrollada en el INMUEBLE, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como FIDEICOMITENTE en el presente Contrato y que por lo tanto garantizará la estabilidad de las mismas; -----
- 7.24. Presentar a la FIDUCIARIA los formularios, debidamente diligenciados, correspondientes a las declaraciones de los autoaválúos del impuesto predial del INMUEBLE y de las UNIDADES PRIVADAS, respondiendo por los requerimientos o sanciones que se impongan, debidos a errores, omisiones, no presentación oportuna de las declaraciones, o por cualquier otra causa; -----
- 7.25. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al FIDEICOMISO en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las UNIDADES PRIVADAS de los PROYECTOS; y -----
- 7.26. Realizar la Supervisión General de los PROYECTOS. -----
- 7.27. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la FIDUCIARIA; -----
- 7.28. Informar a la FIDUCIARIA en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el FIDEICOMISO y entregar los recursos para la defensa del FIDEICOMISO si no son suficientes los recursos fideicomitidos; -----
- 7.29. Perfeccionar la transferencia de los bienes que integrarán el FIDEICOMISO



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial



- 7.30. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios del INMUEBLE sobre el cual se construirá los PROYECTOS; -----
- 7.31. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la FIDUCIARIA, en los términos del presente Contrato;
- 7.32. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente Contrato y que se deriven de la ley y del mismo Contrato. -----

**OCTAVA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE EN RELACIÓN CON LA COMPRA DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS.** -----

- 8.1. Suministrar al FIDEICOMISO, en caso de que no existan los recursos suficientes en el mismo para realizar uno o varios de los pagos previstos en el contrato de compraventa de derechos fiduciarios, los recursos para el pago o los pague directamente a BRAZILIA NOVA II. -----
- 8.2. Entregar mensualmente a la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, la información sobre las escrituras de compraventa otorgadas, así como la totalidad de los soportes e información consolidada para que BRAZILIA NOVA II pueda verificar, fehacientemente, la información que soporta la liquidación del precio del contrato de compraventa de derechos fiduciarios. -----
- 8.3. Suministrar a la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, la información sobre etapas en proceso de construcción y compromisos de venta de cualquier unidad ubicada en los predios a que se refieren el contrato de compraventa de derechos fiduciarios, así como cualquier otra que resulte necesaria para la cabal auditoria que puede realizar BRAZILIA NOVA II, de la determinación de los precios. -----

**NOVENA: DERECHOS DEL BENEFICIARIO.**- Son derechos del BENEFICIARIO los derivados de la ley y del CONTRATO y en especial los siguientes: -----

- 9.1. Exigir de la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones; -----
- 9.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo de los PROYECTOS en los términos establecidos en el CONTRATO; y -----
- 9.3. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular No. 007 de 1996, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia. -----





**DÉCIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS.-** La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 007 de 1996, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, Dicha rendición de cuentas se entregará al FIDEICOMITENTE mínimo cada seis (6) meses o cuando éste así lo solicite, sin perjuicio de que a la conclusión del presente negocio la FIDUCIARIA rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

**DÉCIMA PRIMERA: COMISIÓN FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, las siguientes sumas:

11.1. Una comisión mensual equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 S.M.L.M.V)** durante la etapa preliminar de LOS PROYECTOS y mientras no se dé inicio a las gestiones orientadas a la construcción del mismo lo cual se podrá evidenciar de la siguiente manera:

- a. Certificación por parte del constructor en donde informe cuando se dé inicio a la obra;
- b. Licencia de construcción expedida; y
- c. Evidencia en el balance de los movimientos de las cuentas contables de capítulos de obra;

11.2. Una comisión mensual equivalente a **OCHO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (8 S.M.L.M.V)**, cuando se inicien las gestiones orientadas a la construcción de los PROYECTOS.

Esta comisión se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. En el evento en que dicha comisión no pueda ser cobrada al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE será responsable por los pagos de ésta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A esta comisión se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA realizará sin costo adicional, los pagos que se requieran en desarrollo del FIDEICOMISO hasta por un número de 50 pagos



República de Colombia

Requisito notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del registro notarial



NOTARIA 72 Bogotá D.C. Copia

Escritura Pública

al mes, siempre que los mismos se cumplan a través de un medio transaccional de traslado a cuentas del Banco Davivienda S.A. o a otro banco que cuente con los servicios del Sistema de Pagos ACH. Todo pago adicional tiene un costo de veinticinco mil pesos (\$25.000).

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el Contrato, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

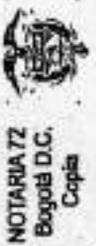
**CAPÍTULO SÉPTIMO**

**DURACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO**

**PRIMERA: DURACIÓN.-** El Contrato tendrá una duración de 36 meses, prorrogables automáticamente y sucesivamente por 12 meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto; en todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el pago de las acreencias del FIDEICOMISO.

**SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-** El Contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 2.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del Contrato;
- 2.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 2.3. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE no se ajuste a la verdad;
- 2.4. Si dentro de los 6 meses siguientes a la suscripción del presente Contrato, no se ha transferido el INMUEBLE al FIDEICOMISO;
- 2.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente Contrato al FIDEICOMITENTE; y





2.6. Por las demás causales que prevé el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto por los numerales 6° y 11°.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal y como se manifestó con anterioridad, el CONTRATO es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrá el FIDEICOMITENTE darlo por terminado unilateralmente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la prelación de pagos establecida en la Cláusula Cuarta del Capítulo Cuarto del presente Contrato.

**TERCERA: LIQUIDACIÓN.-** A la terminación del Contrato y dentro de los siguientes quince (15) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al FIDEICOMITENTE y/o el BENEFICIARIO, un informe final detallado del estado del FIDEICOMISO y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con LOS PROYECTOS del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el FIDEICOMITENTE y/o el BENEFICIARIO no presentan reparo alguno al informe final y/o el FIDEICOMITENTE no remite el acta de liquidación debidamente suscrita, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

**CAPÍTULO OCTAVO**

**ASPECTOS VARIOS**

**PRIMERA: CONTABILIZACIÓN.-** El FIDEICOMITENTE y/o la FIDUCIARIA se obligan a llevar la contabilidad de los PROYECTOS de tal manera que (i) cumplan con las normas contables aplicables bajo la ley colombiana; (ii) reflejen adecuada, completa y correctamente su situación financiera sobre el desarrollo de sus obligaciones; y (iii) se lleve como un centro de costos particular para los PROYECTOS separado de los demás proyectos del FIDEICOMITENTE.

**SEGUNDA: GASTOS Y COSTOS.-** Los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del CONTRATO y los que se generen, a cargo del FIDEICOMISO por los gastos notariales, de registro e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del Contrato, al igual que los gastos de liquidación del presente FIDEICOMISO, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del FIDEICOMISO.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, sellado y firmados por el escribano autorizado



NOTA 72 Bogotá D.C.

Escritura pública

**TERCERA: ASPECTOS TRIBUTARIOS.** El FIDEICOMITENTE manifiesta que son de cargo del FIDEICOMISO los impuestos que se liquiden sobre el INMUEBLE, así como los que recaigan sobre las UNIDADES PRIVADAS resultantes de los PROYECTOS, mientras permanezcan en cabeza del FIDEICOMISO, salvo pacto en contrario con los COMPRADORES. Sin que signifique que son de su responsabilidad los impuestos que se causen durante el desarrollo del presente Contrato serán cancelados por la FIDUCIARIA con recursos del FIDEICOMISO, o con recursos que aporte el FIDEICOMITENTE si aquellos no fueren suficientes. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autoavalúos será definido por el FIDEICOMITENTE si fuera el caso. -----

**PARÁGRAFO:** Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias del FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO y de la FIDUCIARIA, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos Nacionales. En consecuencia, la FIDUCIARIA no adquiere compromiso alguno con el FIDEICOMITENTE respecto a asesorías en estas materias, ni en relación con sus obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquiera otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la ley frente al FIDEICOMISO. -----

**CUARTA: CUANTÍA PARA EFECTOS FISCALES.** Para efectos notariales y fiscales el valor del CONTRATO es igual al valor de la comisión de la FIDUCIARIA. --

**QUINTA: HECHOS SOBREVINIENTES.** La FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del contrato que consta en este documento. -----

**SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO.** El FIDEICOMITENTE no podrán ceder total o parcialmente el CONTRATO o el beneficio derivado del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA. El FIDEICOMITENTE no podrá revocar el Contrato, y deberá permanecer en él hasta el cabal cumplimiento del objeto del mismo, salvo que acaezca la terminación por alguna de las causales previstas en cláusulas anteriores. -----





# República de Colombia

6751



Ap015404145

70 87

Se deja expresa constancia de que la FIDUCIARIA, dada la finalidad del Contrato y en su calidad de fiduciario, única y exclusivamente asume las obligaciones y responsabilidades expresa y taxativamente señaladas en el mismo. -----

**SÉPTIMA: PUBLICIDAD.-** El FIDEICOMITENTE se obliga expresa, incondicional e irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la FIDUCIARIA sin previa autorización de esta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales obligan a la FIDUCIARIA por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia el FIDEICOMITENTE, toda responsabilidad que de su inobservancia se derive. -----

**PARÁGRAFO:** Para la publicidad exterior visual, entendida como el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales desde las vías de uso o dominio público, el FIDEICOMITENTE no podrá hacer mención de la FIDUCIARIA, ni hacer uso del logo de la misma, en la divulgación y promoción de los PROYECTOS por cuanto le fue informado de manera amplia y suficiente que esta última no es responsable del impuesto complementario de avisos y tableros. -----

**OCTAVA: AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO.-** El FIDEICOMITENTE y los COMPRADORES, en los contratos que suscriban, autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la FIDUCIARIA reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el FIDEICOMITENTE y los compradores

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Fuente: artículo 100 del Código de Comercio y el artículo 100 del Código de Procedimiento Civil



NOTARIA 72 Bogotá D.C.

Escritura 1577

tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circulables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento. Para todos los efectos de que tratan las Circulares Externas 61 y 81 de 1.996 emitidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, o de aquellas que la modifiquen o la adicionen, el FIDEICOMITENTE y los compradores se comprometen a aportar toda la documentación que les sea requerida, lo mismo que a suministrar toda la información que en desarrollo de esas Circulares, la FIDUCIARIA les exija. -----

**NOVENA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS.-** El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad de juramento que los fondos que conforman el FIDEICOMISO, provienen del giro ordinario de los negocios derivados de su objeto social y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la FIDUCIARIA con respecto a los activos que conforman el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a la FIDUCIARIA. -----

**DÉCIMA: CLAUSULA SARLAFT.-** En el evento que, una vez firmado el CONTRATO se evidencie que el FIDEICOMITENTE o el BENEFICIARIO, según sea el caso, han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida ésta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el Contrato, sin que por ello se genere incumplimiento alguno por parte del mismo, y proceder a su liquidación. -----

**UNDÉCIMA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.-** El FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA y el BENEFICIARIO, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del Contrato, éstas serán resueltas mediante procedimientos de auto



# República De Colombia

Nº 6751



AN013404146

72 83

composición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán nombrar un amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en el decreto 2279 de 1989, la ley 23 de 1991, el decreto 2651 de 1991 y las demás normas que las modifiquen o adicionen, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá, D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de quince (15) días, la Cámara de Comercio de Bogotá designará el árbitro no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido quince (15) días a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si la discusión se originare en el pago de obligaciones dinerarias amparadas con títulos que presten mérito ejecutivo, no se aplicará el procedimiento aquí previsto.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, notificaciones y documentos del archivo notarial



NOTA 672  
Bogotá D.C.  
Cámara de Comercio de Bogotá

**DUODÉCIMA.** El FIDEICOMITENTE autoriza a la ENTIDAD CREDITICIA conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo, de llegar a necesitarse, la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1676 de 2013, el FIDEICOMITENTE autoriza a la ENTIDAD CREDITICIA para agregar o sustituir los bienes dados en garantía o para agregar personas que actúen como Garantes. La autorización a la ENTIDAD CREDITICIA incluye, sin limitación: Diligenciar el formulario de inscripción al Registro Nacional de Garantías Mobiliarias de acuerdo con las reglas establecidas en las Leyes Aplicables; -----

12.1. Adjuntar todos los documentos necesarios para obtener el registro en los términos previstos en las Leyes Aplicables; y -----

12.2. Entregar a la FIDUCIARIA constancia de haber registrado el Contrato en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúe tal registro. -----

**DÉCIMA TERCERA: LIBRE DISCUSIÓN DEL CONTRATO.**- Los signatarios del Contrato hacen constar que su contenido fue libremente discutido y aceptado por cada uno de ellos, por lo cual y con respecto al mismo no hay lugar al trámite de aprobación previa contemplado en la Circular Externa No.007 de 1996, de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia. -----

**DÉCIMA CUARTA: ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.**- Para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el FIDEICOMITENTE se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La FIDUCIARIA queda facultada para dar por terminado el Contrato en caso de desatención a estos deberes por parte del FIDEICOMITENTE. -----

**DÉCIMA QUINTA: CONFLICTO DE INTERÉS.**- En caso de que la FIDUCIARIA se vea abocada a un conflicto de interés en razón de alguna determinación que deba adoptar en ejecución del Contrato, podrá recurrir a otra sociedad fiduciaria -----





# República De Colombia



A8015404147

79 89

Nº 67551

seleccionada de común acuerdo con el BENEFICIARIO para que, evaluado el asunto, conceptúe sobre la forma como esta última procedería en el caso particular. Dicho concepto será de obligatorio cumplimiento para la FIDUCIARIA en tanto no contrarie las disposiciones legales sobre el tema materia de conflicto y sus costos se cargarán como gastos del Contrato.

**DÉCIMA SEXTA: DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO.-** Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el FIDEICOMITENTE considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO como defensor principal, y como suplente la doctora LUZ MABEL GUTIERREZ PEÑA, quienes atenderán tales reclamaciones en la calle 64 No 3B-90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net) o [defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net](mailto:defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net). La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

**PARÁGRAFO:** La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia.

**DÉCIMA SÉPTIMA: NOTIFICACIONES.-** Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE:** Calle 134 No. 72-31, Bogotá, D.C.

**LA FIDUCIARIA:** Avenida El Dorado No. 68B-85 Piso 2°, Bogotá D.C.

Todo cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Mientras no se comuniquen una nueva dirección, todas las notificaciones, correspondencia, informes y demás documentación que de acuerdo con el CONTRATO deba enviar una parte a la otra se entenderá válidamente surtida, enviada y recibida, para todos los efectos, en la dirección que en ese momento se tenga registrada.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de contratos públicos, certificados y documentos de archivo notarial



01074755521



NOTAS 72  
Bogotá D.C.

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA EN E-MAIL POR LOS INTERESADOS).

Ellos) compareciente(s) manifiesta(n) que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), número(s) de cédula(s), declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Artículo 37, Decreto 960 de 1970) y (Artículo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Artículo 28 Ley 1579 de 2012, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos. La Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983. Leído el presente instrumento por el(los) compareciente(s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fé y por eso lo autorizo.

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: \_\_\_\_\_

- Aa015404126 ✓ — Aa015404127 ✓ — Aa015404128 ✓ — Aa015404129 ✓
- Aa015404130 ✓ — Aa015404131 ✓ — Aa015404132 ✓ — Aa015404133 ✓
- Aa015404134 ✓ — Aa015404135 ✓ — Aa015404136 ✓ — Aa015404137 ✓
- Aa015404138 ✓ — Aa015404139 ✓ — Aa015404140 ✓ — Aa015404141 ✓
- Aa015404142 ✓ — Aa015404143 ✓ — Aa015404144 ✓ — Aa015404145 ✓
- Aa015404146 ✓ — Aa015404147 ✓ — Aa015404172 ✓

ENMENDADO: "escrituras del proyecto de construcción que EL FIDEICOMITENTE desarrolle en las" SI VALE \_\_\_\_\_

ENMENDADO: "inmobiliarios - serán - ejecutados" - SI VALE \_\_\_\_\_



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia



República de Colombia



90  
76

Nº 6751

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: 09 JUL 2014

Derechos notariales liquidados según decreto número 0188 del 12 de febrero de 2.013 del Ministerio de Justicia y del Derecho y Resolución 0088 del 08 de enero de 2014

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS \$ 47.300.00

IVA \$ 63.248.00

SUPERINTENDENCIA \$ 4.600.00

RETENCIÓN EN LA FUENTE \$ 0.00

FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO \$ 4.600.00



Notaría de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones e instrumentos del servicio notarial

*THAISA CABRA TORRES*  
THAISA AURORA CAROLINA CABRA TORRES

C.C. No. 52.046.882 expedida en Bogotá  
en representación de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5  
VOCERA DEL FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR  
NIT. 830.053.700-6

NOTARÍA 72  
Bogotá D.C.  
Colombia

Escritura Pública

77

22

*Ana Cristina Pardo Ochoa*  
 ANA CRISTINA PARDO OCHOA

C.C. No. 42.747.650 de Itagüí,

PRIMER SUPLENTE DEL PRESIDENTE, DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOLÍVAR BOGOTÁ S.A.,

NIT 860.513.493-1

*Patricia Tellez Lombana*  
 \* NOTARIA SETENTA Y DOS \*

PATRICIA TELLEZ LOMBANA  
 NOTARIA SETENTA Y DOS (72)

ELABORADA POR: LAURA BUSTOS

TESTA:

INDEX:

FIRMA TOMADA POR:

NUMERO:

CAJA:

COMPLETO: DUVAN

REVISÓ: *Walter*



NOTARIA 72  
 Bogotá D.C.  
 Copia

**NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**

*Dra. Patricia Téllez Lombana - Notaria*

NIT 51.933.924-1

Escritura Pública No. **06751**



ES **SEGUNDA** COPIA EN REPRODUCCIÓN MECÁNICA DE SU ORIGINAL, DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **06751** DE FECHA **09/JULIO/2014** QUE SE EXPIDE EN **24** HOJAS DE PAPEL AUTORIZADO. ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 188 DEL 12 FEBRERO DE 2013.

SE EXPIDE EN BOGOTÁ D.C. A LOS **QUINCE (15)** DÍAS DEL MES DE **JULIO DE 2014**

CON DESTINO A: **OFICINA DE REGISTRO**



**OLGA JUDITH TORRES ROJAS**  
NOTARIA ENCARGADA  
NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE  
BOGOTÁ D.C.



República de Colombia

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

CAROLINA CABRA TORRES, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.046.882 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., constituida por medio de la escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de Diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) en la Notaria dieciocho (18) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúa en su carácter de vocera del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA hoy FIDEICOMISO CASABLANCA -CONSTRUCTORA BOLÍVAR, identificado con el NIT No. 830.053.700-6, conforme a las instrucciones impartidas por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. (en lo sucesivo identificada como BOLIVAR), en su carácter de fideicomitente y beneficiario, patrimonio autónomo que en lo sucesivo se denominará el COMPRADOR, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., sociedad por acciones, con domicilio principal en Bogotá, D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública No. mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría veintinueve (29), identificada con NIT 860.513.493-1, representada en este acto por ANA CRISTINA PARDO OCHOA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá identificada con la cédula de ciudadanía No 42'747.65 de Itagüí, quien actúa en su calidad de Representante Legal, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por la Junta Directiva, de conformidad con el Acta No. doscientos treinta y nueve (239) de la reunión de Junta Directiva del veinticuatro (24) de febrero de dos mil catorce (2014) (Anexo No.1), por una parte y que para efectos del presente documento se llamará BOLÍVAR, por una parte y por la otra, BRAZILIA NOVA II S.A., sociedad comercial constituida mediante escritura pública número mil setecientos cincuenta y cinco (1.755) otorgada el diecisiete (17) de junio de dos mil tres (2.003), en la Notaría Treinta y seis (36) de Bogotá, identificada con el NIT No. 830.087.125-7, representada en este acto por CAROLINA PIZANO CÁRDENAS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.065.773, expedida en Bogotá, quien obra en su calidad de representante legal de la sociedad, debidamente autorizada por la Junta Directiva, de conformidad con el Acta No. Veinte (20) de la reunión de Junta Directiva del veinte (20) de junio de dos mil catorce (2014) (Anexo No.2), en adelante la VENDEDORA.



En adelante cuando se haga referencia a la VENDEDORA y al COMPRADOR en forma conjunta, se denominarán las PARTES.

*Carolina Cabra Torres*  
*Carolina Pizano Cárdenas*

80



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

BOLÍVAR concurre a suscribir este documento, para declarar el cumplimiento del acuerdo de intención suscrito con la VENDEDORA, y en especial para declararse solidaria del COMPRADOR, en todas y cada una de las obligaciones que surgen o puedan surgir a cargo de este y a favor de la VENDEDORA, con ocasión de este contrato, sean ellas con prestaciones de dar, hacer o no hacer.

#### I. ANTECEDENTES

1. El diez (10) de agosto de dos mil seis (2006), la VENDEDORA celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II). Mediante escritura pública nueve mil novecientos noventa y cuatro (9.994) del diecisiete (17) de agosto de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, la VENDEDORA transfirió a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) el derecho de dominio sobre el LOTE D, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20352263.
2. El veintisiete (27) de octubre de dos mil nueve (2009) la VENDEDORA celebró también con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., un contrato de fiducia mercantil irrevocable de Administración en virtud del cual se conformó el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II). Mediante escritura pública ocho mil quinientos noventa y siete (8597) del veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, la VENDEDORA transfirió a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) el derecho de dominio sobre el LOTE B, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20352260.
3. Mediante escritura pública número seis mil ciento nueve (6.109) del veintiséis (26) de mayo de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Bogotá, BANCAFE PANAMÁ S.A. transfirió a título de fiducia mercantil a FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE, en su carácter de vocera del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA, hoy denominado FIDEICOMISO CASABLANCA -CONSTRUCTORA BOLÍVAR, el derecho de dominio respecto del LOTE A, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20352260 y del LOTE C, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20352262. Posteriormente BOLÍVAR adquirió la totalidad de los derechos fiduciarios en el mencionado fideicomiso.



*Handwritten signature*



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

4. Mediante escritura pública ocho mil quinientos noventa y ocho (8598) del veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en su condición de vocera y titular del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y en su condición de vocera y titular del FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), y FIDUCIARIA CAFETERA S.A., como vocera del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA, hoy FIDEICOMISO CASABLANCA -CONSTRUCTORA BOLÍVAR, englobaron el LOTE A, el LOTE B, el LOTE C y el LOTE D, a efectos de conformar un solo predio denominado GLOBO CASABLANCA (A, B, C Y D), con área de doscientos once mil seiscientos veintinueve punto ochenta y seis metros cuadrados (211.629.86 M2). Como resultado del englobe efectuado, cada uno de los comuneros quedó con las siguientes cuotas partes de dominio:

Nombre del Fideicomiso	Predio de propiedad de cada Fideicomiso	Cuotas partes de dominio sobre el GLOBO B CASABLANCA
FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	LOTE B Área: 133.850 M2	63,248%
FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	LOTE D Área: 40.272.73M2)	19,029%
FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR	LOTE A Área: 22.975.57M2 LOTE C Área: 14.531.56M2	17,722%
Área Total GLOBO CASABLANCA: 211.629,86M2		100%



En dicha escritura se mencionó que la comunidad que se conformaba estaría regida por unas reglas acordadas entre la VENDEDORA y BOLÍVAR.

5. Mediante escritura pública número cinco mil cuatrocientos cuarenta (5440) del once (11) de diciembre de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá y registrada en la Cámara de Comercio el trece (13) del mismo mes y año, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. absorbió a FIDUCIARIA CAFETERA S.A. en desarrollo de un proceso de fusión. En consecuencia, FIDUCIARIA DAVIVIENDA

*Handwritten signatures and initials.*

93  
82



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

S.A. es la vocera y administradora del FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA hoy FIDEICOMISO CASABLANCA -CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

- 6. BOLIVAR formuló una oferta de compra a la VENDEDORA, quien aceptó dicha oferta, respecto del área que le correspondería al FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) y al FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) una vez efectuada la división material del GLOBO CASABLANCA (A, B, C y D), excluida la porción territorial con área de veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53 M2) sobre la cual se encuentra edificada una casa de conservación, es decir, una oferta de compra sobre un área de ciento cincuenta y dos mil seiscientos cincuenta y ocho con veinte metros cuadrados (152.658,20 M2).
- 7. Con fecha quince (15) de mayo de dos mil catorce (2014) BOLIVAR y la VENDEDORA suscribieron un documento denominado "ACUERDO DE INTENCIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR CON BRAZILIA NOVA II S.A.", a través del cual plasmaron la intención de celebrar el contrato de compraventa de los derechos fiduciarios que corresponden a la VENDEDORA en los dos fideicomisos.
- 8. BOLÍVAR y BRAZILIA NOVA II S.A. han convenido que la primera cumpla el acuerdo de que trata el numeral anterior a través del hoy denominado FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR, del cual BOLÍVAR es único Fideicomitente y Beneficiario.



### II. CLÁUSULAS DEL CONTRATO

**PRIMERA.**-Las PARTES, convienen en celebrar el presente contrato de compraventa correspondiente a la posición de fideicomitente y beneficiario que tiene la VENDEDORA, en los siguientes fideicomisos (en adelante identificados como los "FIDEICOMISOS"):

Nombre del Fideicomiso	Área que le correspondería sobre el GLOBO CASABLANCA	Porcentaje de dominio sobre el GLOBO CASABLANCA
FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	LOTE B Área: 133.850 M2	63,248%
FIDEICOMISO UNO -	LOTE D	LOTE D

*Handwritten signatures and initials.*

# CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES



CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)	Área: 40.272.73M2	19,029%
-------------------------------	----------------------	---------

Estos dos FIDEICOMISOS son administrados por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

La compraventa de la totalidad de los derechos fiduciarios se realiza mediante el presente contrato, y a partir de la fecha de su firma se entiende para todos los efectos que se hacen exigibles las obligaciones correlativas contenidas en el mismo: por parte del COMPRADOR de realizar los pagos pactados y por parte de la VENDEDORA de transferir los derechos fiduciarios a favor del COMPRADOR. No obstante las transferencias de derechos fiduciarios se realizarán mediante sendos documentos de cesión, que las PARTES suscribirán en las fechas que se indican en la cláusula cuarta, previo el pago correspondiente. Las PARTES han acordado que este contrato tiene la naturaleza de una compraventa a plazos y por lo tanto los pagos y las cesiones de derechos fiduciarios se harán en varios tramos.

En lo no previsto expresamente en cada uno de dichos documentos de cesión se tendrá como su texto lo que se acuerda en este documento.

Las cesiones se harán sin responsabilidad del cedente en el cumplimiento del contrato cedido, y de conformidad con lo previsto en los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio. La notificación a la fiduciaria será de cargo del COMPRADOR.

**PARÁGRAFO UNO:** Los derechos que se enajenan en virtud de la compraventa que se celebra bajo las reglas del presente escrito, se tienen como tal, en cuanto se ejercen respecto de los terrenos cuya cuota parte de dominio forma parte del activo de los fideicomisos antes mencionados, cuya identificación y linderos era la siguiente, antes de que fueran englobados para conformar el GLOBO CASABLANCA (LOTES A, B, C Y D):

1. LOTE B, ubicado en jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, en la zona de Suba, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20352261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y con la cédula catastral número 00912805700000000, el cual cuenta con una cabida superficial de ciento treinta y tres mil ochocientos cincuenta metros cuadrados (133.850 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos, según consta en la escritura pública



*Handwritten signature and initials.*

### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

número cinco mil trescientos diecisiete (5.317) otorgada el diecinueve (19) de junio de dos mil nueve (2009) en la Notaría setenta y Dos (72) de Bogotá:

DE	A	DISTANCIA (MTS)	COLINDANTE
A	B	1.1 MTS	COLINDANTE: KRA 76
A	C	53.0 MTS	COLINDANTE: KRA 76
B	D	98.4 MTS	COLINDANTE: KRA 76
C	O	380.3 MTS	COLINDANTE: CL 152B
D	E	267.9 MTS	COLINDANTE: 267.9
E	G	59.3 MTS	COLINDANTE: KR 76
F	H	89.2 MTS	COLINDANTE: KR 76 150 26
F	J	194.9 MTS	COLINDANTE: KR 76 150 26
G	H	141.8 MTS	COLINDANTE: BARRIO 009114
I	J	60.1 MTS	COLINDANTE: KR 76 150 26
I	K	121.3 MTS	COLINDANTE: KR 76 150 26
K	L	98.4 MTS	COLINDANTE: KR 76 150 26
L	M	115.2 MTS	COLINDANTE: KR 76 150 26
M	N	221.8 MTS	COLINDANTE: AK 72 152 95
N	O	1.3 MTS	COLINDANTE: CL 152B



- 2. LOTE D, ubicado en jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, en la zona de Suba, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20352263 y con la cédula catastral número 009128057500000000, el cual cuenta con una cabida superficial de cuarenta mil doscientos setenta y dos punto setenta y tres metros cuadrados (40.272.73M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos, según consta en la escritura pública número cuatro mil cuatrocientos sesenta y tres (4.463) del veintidós (22) de mayo de dos mil nueve (2009), de la Notaría setenta y Dos (72):**

**POR EL NORTE:** Partiendo del mojón M-56 hasta el mojón M-55 en línea recta y en distancia de ciento treinta y nueve punto noventa y tres metros (139.93m) lindando en toda su extensión, con el Lote denominado C de esta División Predial.

**POR EL ORIENTE:** Del mojón M-55 al mojón M-54 en línea recta y en distancia de ciento cuarenta punto setenta y tres metros (140.73m); del mojón M-54 al mojón M-53 en línea recta y en distancia de sesenta y uno punto veintitrés metros (61.23m); del mojón M-53 al mojón H en línea recta y en distancia de ciento veintinueve punto noventa y dos metros (129.92m); del mojón H al mojón G en línea recta y en distancia de siete punto cuarenta y ocho metros (7.48m); del mojón G al mojón K-2 en línea recta y en distancia de quince punto noventa y dos metros (15.92m);

*Handwritten signature*



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

lindando en todas estas extensiones, con Lotes colindantes de propiedad particular denominados, Predio Lote Número ocho (8), con Predio Lote Número Siete (7), con paramento de la Urbanización Real Montes de esta ciudad y con el paramento de la Avenida Boyacá de la nomenclatura urbana. POR EL SUR: Del mojón K-2 al mojón M-52 en línea recta y en distancia de ciento cincuenta y nueve punto trece metros (159.13m); del mojón M-52 al mojón M-51 en línea recta y en distancia de cinco punto treinta y nueve metros (5.39m); del mojón M-51 al mojón M-49 en línea recta y en distancia de ciento setenta y nueve punto cero cuatro metros (179.04m), lindando en todas estas extensiones, con Predios colindantes de propiedad particular, denominados Predio Lote O y Predio Lote A respectivamente. POR EL OCCIDENTE: Del mojón M-49 al mojón M-78 en línea recta y en distancia de setenta y dos punto setenta y seis metros (72.76m); del mojón M-78 al mojón M-79 en línea recta y en distancia de veintiséis punto noventa y siete metros (26.97m); del mojón M-79 al mojón M-56 o punto de partida cerrando el polígono, en línea recta y en distancia de ciento veinticuatro punto treinta y un metros (124.31m), lindando en toda su extensión, con el Lote denominado B de esta División Predial



**PARÁGRAFO DOS:** No son parte de este contrato, los derechos fiduciarios que se concreten sobre una porción de terreno con área de veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53 M2) sobre la cual se encuentra edificada una casa de conservación (Hacienda Casablanca), es decir, el objeto de este contrato es la enajenación de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario de derechos fiduciarios correspondientes a un área de ciento cincuenta y dos mil seiscientos cincuenta y ocho con veinte metros cuadrados (152.858,20 M2). El área excluida, se identifica en el plano que se adjunta como Anexo No. 3.

Como la porción territorial con área de veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53 M2) sobre la cual se encuentra edificada la casa de conservación, hace parte del área que correspondía al LOTE B, que era de propiedad del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) antes de efectuarse el englobe, la VENDEDORA tan solo cedería de este fideicomiso derechos fiduciarios que corresponden al ochenta y tres punto noventa y seis por ciento (83.96%) del total de los derechos fiduciarios que hoy tiene en dicho fideicomiso. Una vez restituida a la VENDEDORA esta porción predial, serán objeto de

*Handwritten signature and initials.*

95  
86



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

cesión el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios restantes en el FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II).

**PARÁGRAFO TRES.** Las PARTES de este contrato instruirán a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) para que transfiera el área de veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53) M2 antes mencionada, al título y a la persona que le indique por escrito la VENDEDORA, transferencia que deberá quedar perfeccionada dentro de los treinta(30) días siguientes a la fecha en que lo solicite la VENDEDORA.

**SEGUNDA.**- Que los inmuebles a los que corresponden los derechos de parte contractual objeto de este negocio, fueron adquiridos de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. de la siguiente manera:

1. Por aporte a título de fiducia mercantil del LOTE D que le hizo la VENDEDORA al FIDEICOMISO UNO - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) mediante escritura pública nueve mil novecientos noventa y cuatro (9.994) del diecisiete (17) de agosto de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá.
2. Por aporte a título de fiducia mercantil del LOTE B que le hizo la VENDEDORA al FIDEICOMISO LOTE B - CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) mediante escritura pública ocho mil quinientos noventa y siete (8597) del veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá.



**TERCERA.**- Que, de acuerdo con la información de que dispone la VENDEDORA, por parte de la Fiduciaria, el inmueble subyacente a los derechos objeto de cesión, esto es, la parte correspondiente a los lotes D y B del GLOBO CASABLANCA, se halla libre de todo gravamen, hipotecas, de derechos de usufructo, uso o habitación; servidumbre, embargos o pleitos pendientes y, en general, de cualquier limitación que pueda afectar el derecho sobre el inmueble y sus mejoras, y por tal razón la VENDEDORA, se obliga al saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios, como lo determina la ley. Así mismo, están en esta condición, los derechos de fideicomitente y beneficiario, objeto de la compraventa que se pacta en este documento.

**CUARTA.**- Las condiciones de la compraventa que se pacta en este contrato son:

*Handwritten signature*



## CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

### 4.1. PLAZOS PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

La transferencia de derechos fiduciarios a la que se obliga la VENDEDORA mediante el presente contrato se hará en doce (12) tramos, previo el pago correspondiente, así:

La primera transferencia de derechos fiduciarios se realizará en proporción al pago correspondiente el mismo día de suscripción de este documento.

Las once (11) transferencias restantes se realizarán así: la segunda transferencia se realizará el quinto (5º) día hábil del mes sexto, contado desde la fecha en que se firme el presente contrato previo el pago mínimo correspondiente al porcentaje de derechos acordado, la tercera transferencia se realizará el quinto (5º) día hábil del mes doce (12) contado desde la fecha en que se firme el presente contrato previo el pago mínimo correspondiente al porcentaje de derechos acordado, y así cada seis (6) meses previo el pago mínimo correspondiente al porcentaje de derechos acordado, según se explica en la sección 4.2.



Los porcentajes de derechos fiduciarios a ceder una vez efectuado el pago respectivo, están referidos al total de derechos fiduciarios propiedad de la VENDEDORA después de deducir los derechos fiduciarios correspondientes al predio de la casa de conservación con su área de veintiún mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (21.464,53 M2), mientras ésta no sea restituida a la VENDEDORA o transferida al tercero que ésta indique. Para efectos de brindar claridad sobre el porcentaje de derechos fiduciarios a ceder, se incorpora al presente contrato un ejemplo ilustrativo en el numeral 4.3.

### 4.2. PRECIO.

Las PARTES han convenido que el precio mínimo de este contrato de compraventa es la suma de **DOSCIENTOS DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M.L. (\$210.000'000.000,00)**. No obstante lo anterior, el precio total de compraventa será un valor indeterminado pero determinable en el tiempo, integrado por dos componentes:

4.2.1. Un valor fijo y determinado de **SETENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$75.000'000.000,00)**, que corresponde al primer pago que debe realizarse previo a la primera transferencia de derechos fiduciarios en los

*Gran*  
*Su*

88 96

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS  
CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES**

FIDEICOMISOS, equivalentes al treinta y cinco punto setenta y dos por ciento (35.72%) del precio.

4.2.2. Un valor indeterminado pero determinable en el tiempo, equivalente al catorce por ciento (14%) de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas del proyecto de construcción que BOLIVAR desarrolle en las áreas que le corresponden a los FIDEICOMISOS (en adelante el PROYECTO). En todo caso el precio a pagar por el sesenta y cuatro punto veintiocho por ciento (64.28%) de los derechos fiduciarios no podrá ser inferior a ciento treinta y cinco mil millones de pesos (\$135.000.000.000.00), de conformidad con lo expresado en la sección 4.3. siguiente. Este pago mínimo deberá efectuarse en un término de cinco punto cinco (5.5) años.

**4.3. FORMA DE PAGO**

4.3.1. El pago requerido para la primera transferencia es la suma de SETENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS. (\$75.000.000.000.00), y será cancelado en la fecha de firma del presente contrato.

De este pago el COMPRADOR descontará la suma de CINCO MIL MILLONES, (\$5.000.000.000.00) de pesos para amortizar el anticipo que por ese valor dio BOLIVAR a la VENDEDORA.

4.3.2. Respecto de las once (11) transferencias adicionales que se lleven a cabo, cuyo pago corresponderá al catorce por ciento (14%) del precio de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas del PROYECTO, se seguirán las siguientes reglas:

El COMPRADOR pagará (i) un mínimo de doce mil doscientos setenta y dos millones setecientos mil pesos (\$12.272.700.000.00), como requisito previo para realizar cada una de las diez (10) transferencias siguientes correspondientes al 5.84 % de los derechos fiduciarios después de deducir los derechos fiduciarios vinculados al predio de la casa de conservación y (ii) la suma mínima de doce mil doscientos setenta y tres millones de pesos (\$12.273.000.000.00), como requisito previo para realizar la transferencia del último 5.88% de los derechos fiduciarios.



*[Handwritten signature]*

189



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

Cada pago del precio corresponderá a los siguientes porcentajes:

Pago	Porcentaje
Primera	35.72%%
Segunda	5.84%
Tercera	5.84%
Cuarta	5.84%
Quinta	5.84%
Sexta	5.84%
Séptima	5.84%
Octava	5.84%
Novena	5.84%
Décima	5.84%
Décima Primera	5.84%
Décima Segunda	5.88% %
	100.00%



Teniendo en cuenta la forma de pago antes mencionada, en el Anexo No. 4 se incluyen dos tablas, a modo de ejemplo ilustrativo, para efectos de brindar claridad sobre el porcentaje de derechos fiduciarios a ceder con cada uno de los pagos.

La transferencia de los derechos fiduciarios se hará proporcionalmente al ocurrir cada uno de los pagos correspondientes.

En cualquier caso, al quinto día hábil contado desde la fecha de la última transferencia (transferencia décima segunda), el COMPRADOR deberá haber pagado a la VENDEDORA, al menos DOSCIENTOS DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M.L. (\$210'000.000.000,00). Sobre el valor antes señalado se practicará la retención en la fuente del 2.5% el día de firma de este contrato, bajo el entendido que en esta fecha se entiende causado la totalidad del ingreso por cuanto la compraventa se hace en firme y se hacen exigibles las obligaciones correlativas.

Semestralmente en febrero y julio, con corte enero y junio, el COMPRADOR entregará a la VENDEDORA, dentro de los primeros 10 días hábiles, un informe sobre el proceso de comercialización del PROYECTO.

*Handwritten signatures and initials.*



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

Transcurrido el quinto (5º) día hábil desde la fecha de la segunda transferencia de derechos fiduciarios, se empezarán a realizar cortes de cuentas bimestralmente, hasta la culminación total del proceso de ventas de las unidades que integran el PROYECTO, con el fin de determinar la diferencia entre los valores mínimos semestrales y el monto resultante de aplicar el catorce por ciento (14%) sobre las ventas hasta el momento realizadas. En consecuencia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento de cada bimestre calendario el COMPRADOR deberá pagar la diferencia entre (i) el catorce por ciento (14%) del precio de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas y (ii) el valor recibido hasta la fecha como precio de compraventa por el sesenta y cuatro punto veintiocho por ciento (64.28%) de los derechos fiduciarios, es decir, el valor recibido desde la segunda transferencia de derechos fiduciarios. Para todos los efectos se entiende que en esta operación no entrará lo pagado por el COMPRADOR para la realización de la primera transferencia de los derechos fiduciarios.

En caso de mora en los pagos que el COMPRADOR deba efectuar, se causarán intereses a la máxima tasa de interés moratorio.

En todo caso, si el COMPRADOR decidiera que se le transfiriera a su favor una mayor cantidad de derechos fiduciarios, podrá solicitar su transferencia, pagando el valor de los derechos del contrato de fiducia que corresponden a la mayor cantidad demandada, al precio mínimo de doce mil doscientos setenta y dos millones setecientos mil pesos (\$12.272.700.000.00) por cada cinco punto ochenta y cuatro por ciento (5.84%) de los derechos fiduciarios, precio que deberá ajustarse hasta alcanzar el 14% del precio de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas, en caso que dicha suma sea mayor. Basados en esta regla, el valor a pagar se ajustará en forma proporcional dependiendo de la cantidad demandada.

De la misma manera, las PARTES de común acuerdo podrán establecer en cualquier momento, realizar una sola transferencia por los derechos fiduciarios que resten por ser transferidos al COMPRADOR conforme lo establecido en el presente acuerdo.

Mientras no se haya dado el pago efectivo de la porción del precio en cada transferencia la FIDUCIARIA, como vocera de los FIDEICOMISOS, no podrá aceptar ni registrar la correspondiente transferencia.



*[Handwritten signatures]*



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

Quedan autorizadas las dos PARTES para demostrar a la FIDUCIARIA, como vocera de los FIDEICOMISOS, el pago efectivo requerido para cada transferencia de derechos fiduciarios.

En caso de que por cualquier razón el COMPRADOR no tenga los recursos para realizar uno o varios de los pagos previstos, BOLIVAR procederá a suministrar los fondos al COMPRADOR o los pagará directamente a la VENDEDORA. De la misma manera, BOLIVAR respalda todas las obligaciones que asume el COMPRADOR bajo el presente contrato. BOLIVAR firma este contrato en señal de aceptación de lo anterior.

#### 4.4. ACCESO A INFORMACIÓN PARA LA LIQUIDACIÓN DEL PRECIO.

Como quiera que el precio efectivo del sesenta y cuatro punto veintiocho por ciento (64.28%) de los derechos fiduciarios está determinado por el porcentaje indicado del precio de las ventas del PROYECTO, con el objeto de poder establecer su valor absoluto las PARTES acuerdan:



En cualquier momento la VENDEDORA podrá solicitar al COMPRADOR, información sobre las escrituras de compraventa otorgadas, debiendo éste suministrar los datos relativos al último corte contable disponible, así como la totalidad de los soportes e información consolidada para que la VENDEDORA pueda verificar fehacientemente la información que soporta la liquidación de la diferencia entre el 14% de las ventas acumuladas de todas las unidades escrituradas y el valor recibido hasta la fecha como precio de compraventa por el 64.28% de los derechos fiduciarios, es decir, el valor recibido desde la segunda transferencia.

El COMPRADOR suministrará a la VENDEDORA, con su solo requerimiento, información sobre etapas en proceso de construcción y compromisos de venta de cualquier unidad ubicada en los predios a que se refiere el presente contrato, según lo previsto en este documento, así como cualquier otra que resulte necesaria para la cabal auditoria de la determinación de los precios.

#### 4.5. PLAZOS DE LA ENAJENACIÓN.

La enajenación de los derechos fiduciarios se efectuará a más tardar dentro de los diez (10) días corrientes siguientes a la fecha de suscripción de cada transferencia, bajo el

*CPA M*  
*Tellez*



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

entendido que la misma se irá realizando en la proporción en que se vayan recibiendo los pagos correspondientes. En todo caso, efectuado el pago, la VENDEDORA y el COMPRADOR otorgarán el respectivo documento de transferencia de derechos fiduciarios y el COMPRADOR podrá solicitar el registro de la misma y pedir la restitución de la porción de terreno que corresponda a la cuota del precio pagado, según consta en el cuadro que se anexa al presente contrato y el correspondiente documento de transferencia.

#### 4.6. COSTOS Y GASTOS

A partir de la fecha en que se firme este contrato, el COMPRADOR será responsable del pago de todos los gastos relacionados con los terrenos y con el PROYECTO, entre otros, impuestos, tasas, contribuciones, incluyendo pero sin limitarse al predial, valorización, plusvalía y cualquier otro aplicable, licencias, promoción, construcción escrituración, urbanismo, pagos a la fiduciaria con ocasión de los negocios fiduciarios que hacen parte de los vehículos mencionados en este contrato, traslado de la obligación de vivienda de interés social, y en general los relacionados con la planeación, estructuración, ejecución y ventas de los inmuebles que son parte de los predios subyacentes a los derechos fiduciarios que son objeto de este contrato. También asumirá la totalidad de los gastos, derechos, impuestos que resulten de la transferencia de derechos fiduciarios y/o de los inmuebles a su favor, así como los costos para garantizar la seguridad y protección de los predios; con excepción de la retención en la fuente que se causa con ocasión de la celebración de este contrato que será de cargo de la VENDEDORA. Con autorización de la VENDEDORA, BOLÍVAR ya efectuó el pago del impuesto predial del GLOBO CASABLANCA correspondiente a la vigencia 2014, como un costo a su cargo. Los gastos que se generen como consecuencia de la transferencia del inmueble de que trata el párrafo Tres de la Cláusula Primera de este contrato correrán también por cuenta del COMPRADOR. Así como los costos y gastos que se causen con ocasión del alinderamiento y desenglobe de este predio



Mientras permanezca el predio correspondiente a la casa de conservación en el FIDEICOMISO, la VENDEDORA asumirá, en forma proporcional, el impuesto predial y cualquier contribución de valorización que corresponda a esa área.

*CP*  
*[Signature]*



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

**QUINTA. CESIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.** Ni el COMPRADOR ni BOLÍVAR podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, sin la previa y escrita autorización de la VENDEDORA.

La VENDEDORA podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, previa verificación del COMPRADOR que el cesionario cumple con la normatividad vigente sobre SARLAFT.

**SEXTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Las PARTES, junto con BOLIVAR, convienen en que las controversias que puedan surgir de la celebración, el texto y la ejecución del contrato, serán dirimidas por un tribunal integrado por 3 árbitros inscritos en la lista A de árbitros de la Cámara de Comercio de Bogotá, escogidos por las PARTES de común acuerdo. En caso de que diez (10) días corrientes después de que una parte convoque por escrito a la otra para hacer la designación, ésta no se haya dado, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

**SÉPTIMA.- LA ENTREGA REAL Y MATERIAL.-** La entrega real y material de los derechos, se entiende efectuada con la transferencia correspondiente.

La entrega real y material de la porción correspondiente de los inmuebles subyacentes, se hará en la fecha y hora prevista en cada documento de transferencia.

**OCTAVA.- CONFLICTO DE INTERÉS.-** En caso de que el COMPRADOR se vea abocada a un conflicto de interés en razón de alguna determinación que deba adoptar en ejecución de este Contrato, podrá recurrir a otra sociedad fiduciaria seleccionada de común acuerdo con la VENDEDORA para que, evaluado el asunto, conceptúe sobre la forma como esta última procedería en el caso particular. Dicho concepto será de obligatorio cumplimiento para las PARTES y BOLÍVAR en tanto no contrarie las



*Handwritten signature: C. P. ...*

99  
94



### CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON ACTIVOS SUBYACENTES INMUEBLES

disposiciones legales sobre el tema materia de conflicto y sus costos se cargarán como gastos del FIDEICOMISO CASABLANCA - CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

Para constancia se suscribe entre las PARTES a los nueve (9) días del mes de julio del año dos mil catorce (2014), en la ciudad de Bogotá, D.C.

*Carolina Cabra Torres*

**CAROLINA CABRA TORRES**  
C.C.No. 5204652700  
Representante legal Suplente  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.  
VOCERA DEL FIDEICOMISO BANCAFE PANAMA hoy FIDEICOMISO CASABLANCA-  
CONSTRUCTORA BOLÍVAR



*Ana Cristina Pardo Ochoa*

**ANA CRISTINA PARDO OCHOA**  
C.C.No. 42'447.650  
Representante legal  
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

*Carolina Pizano Cárdenas*

**CAROLINA PIZANO CÁRDENAS**  
C.C.No. 21'065.773  
Representante legal  
BRAZILIANOVA II S.A.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
PATRICIA TELLEZ LOMBANA  
NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C.  
Ante: NOTARIA SESENTA Y DOS  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Compareció:  
CABRA TORRES THAIS AURORA CARCEINA  
quien exhibió C.C. 5204652700 expedida en BOGOTÁ  
y declaró que la firma y el sello que aparecen en el presente  
documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 09/07/2014

7muk3Bhlyim10u

Notario

*Carolina Cabra Torres*

*Carolina Pizano Cárdenas*

*Carolina Pizano Cárdenas*

*Carolina Pizano Cárdenas*



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

PATRICIA TELLEZ LOMBANA  
NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C.

Ante LA NOTARIA SETENTA Y DOS  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

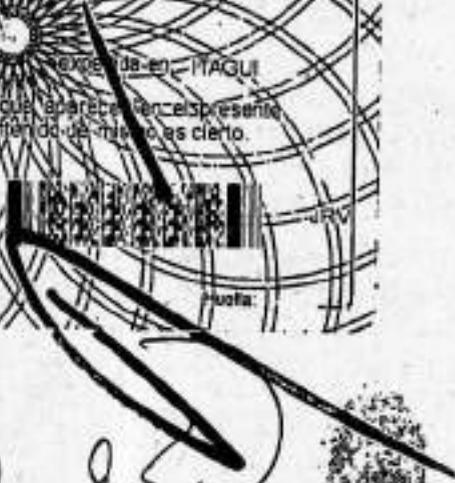
Compareció:  
PARDO OCHOA ANA CRISTINA

quien exhibió C.C. 42747650 expedida en ITAGUI

y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido de mismo es cierto.

Bogotá D.C. 09/07/2014




Ana Cristina Pardo Ochoa

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

PATRICIA TELLEZ LOMBANA  
NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C.

Ante LA NOTARIA SETENTA Y DOS  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

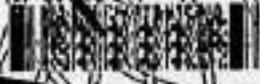
Compareció:  
PIZANO GARDENAS CAROLINA

quien exhibió C.C. 221065770 expedida en BOGOTÁ

y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido de mismo es cierto.

Bogotá D.C. 09/07/2014







Carolina Pizano Gardenas



LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CERTIFICA

Que el predio identificado con nomenclatura CL 153 72 75, cuenta con la siguiente información catastral:

CHIP: AAA0262AUOE  
CÉDULA CATASTRAL: 009128250100000000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20803196  
INSCRITO A NOMBRE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA

Al predio antes relacionado que conforma el proyecto CASABLANCA- ALAMO, se le asignó en nuestra base de datos cartográfica y con **CARÁCTER PROVISIONAL**, las siguientes nomenclaturas: acceso peatonal: CL 153 72 77 acceso vehicular: CL 153 72 83 , acceso vehicular visitantes: CL 152C 72 60, para efectos de tramitar la Licencia de Construcción y Urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la instalación de servicios públicos y para la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 21 días del mes de julio del año 2022, según radicación No 2022-486555, a solicitud de MARÍA ANGELICA DURAN, en su calidad de apoderada de Constructora Bolívar S.A.

Nota: La nomenclatura asignada está sujeta a cambios por actualización en el sector.

Observaciones: *Se recomienda adelantar el trámite de desenglobe ante esta Unidad, una vez cuente con la documentación requerida para el mismo.*

Esta Certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS  
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Elaboró: Julio A. Vargas/GIC/   
Revisó: Edgar E. Torres/GIC/

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 90 No. 15 - 90  
Codigo postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Teli: 2347900 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ÁLAMO  
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 108  
 DIRECCIÓN: CI 153 72-75  
 CONSTRUCTORA: Constructora Bolívar S. A.  
 FECHA (dd-mm-aa): 18/04/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:  
 Pilotes en concreto reforzado y losa maciza con vigas descolgadas.

2.2. PILOTES Tipo de pilotaje utilizado:  
 Pilotes preexcavados y fundidos in situ.

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:  
 Muros estructurales en concreto reforzado, sistema industrializado.

2.4. MAMPOSTERÍA  
 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA Tipo de ladrillo y localización:  
 Ladrillo prensado liviano en colores capuchino y cocoa.

2.4.2. BLOQUE Tipo de bloque y localización:  
 Bloques N. 4 y N. 5 con acabado en graniplast de colores gris claro y oscuro.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES Tipo de división y localización:  
 N/A

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:  
 N/A

2.6. VENTANERÍA  
 ALUMINIO  LAMINA COLD ROLLED

P.V.C.

OTRA

Cual? \_\_\_\_\_

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo prensado liviano en colores capuchino y cocoa. Muros con acabado en graniplast. Ventanería en aluminio color negro.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica o similar.

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Placa maciza en concreto reforzado.

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto reforzado.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Zócalo en concreto, con tubulares verticales metálicos.

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Muros y placa en concreto reforzado.

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

Si, en torres y en edificio comunal

3.2. VIDEO CAMARAS

No

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

No

3.4. PARQUE INFANTIL

Si

3.5. SALÓN COMUNAL

Si

3.6. GIMNASIO

Si

3.7. SAUNA

No

3.8. TURCOS

No

3.9. PISCINA

No

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

Si

3.11. PARQUEO VISITANTES

Si

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

Si, en sótano.

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

Si, en sótano.

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

Características y materiales a utilizar:

Tablero melamínico con cazuelas negras.

<b>4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS</b>	Características y materiales a utilizar:
Tablero melamínico con manijas negras.	

<b>4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL</b>	Características y materiales a utilizar:
Maciza en tablero melamínico, con cerradura.	

<b>4.2. ACABADOS PISOS</b>	Materiales a utilizar :
<b>4.2.1. ZONAS SOCIALES</b>	
<b>4.2.2. HALL'S</b>	SPC con guarda escobas blanco.
<b>4.2.3. HABITACIONES</b>	SPC con guarda escobas blanco.
<b>4.2.4. COCINAS</b>	SPC con guarda escobas blanco.
<b>4.2.5. PATIOS</b>	N/A

<b>4.3. ACABADOS MUROS</b>	Materiales a utilizar:
<b>4.3.1. ZONAS SOCIALES</b>	
<b>4.3.2. HABITACIONES</b>	Pañete, estuco y pintura blanca.
<b>4.3.3. COCINAS</b>	Pañete, estuco y pintura blanca.
<b>4.3.4. PATIOS</b>	N/A

<b>4.4. COCINAS</b>	Características:
<b>4.4.1. HORNO</b>	Si, eléctrico.
<b>4.4.2. ESTUFA</b>	Si, a gas.
<b>4.4.3. MUEBLE</b>	Si, en tablero melamínico.
<b>4.4.4. MESÓN</b>	Si, en quartzone o similar.
<b>4.4.5. CALENTADOR</b>	Si, a gas.
<b>4.4.6. LAVADERO</b>	Si, plástico.

<b>4.5. BAÑOS</b>	Características:
<b>4.5.1. MUEBLE</b>	Si, en tablero melamínico.
<b>4.5.2. ENCHAFE PISO</b>	Si, en cerámica.
<b>4.5.3. ENCHAFE PARED</b>	Si, en cerámica (solo en cabina de ducha)
<b>4.5.4. DIVISIÓN BAÑO</b>	Si, en vidrio
<b>4.5.5. ESPEJO</b>	Si

**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.

  
 Firma representante legal o persona natural





## SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2023-53678  
Fecha: 25/07/2023 10:00:38 PM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-28667 PROYECTO ALAMO  
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

obras de mitigación; en consecuencia, se acusa recibida la radicación 1-2023-28667, y una vez verificado los anexos derivados de las radicaciones efectuadas, se tienen los siguientes antecedentes del Estudio Fase II:

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

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

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

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

En consecuencia, el proyecto "*Álamo*" ubicado en la Cl 153 72 75 de la localidad de Suba, no cuenta con un plan de medidas de mitigación, por consiguiente, no hay medidas de mitigación para verificar por parte de esta Subdirección, conforme a los literales d) y e) del Art. 141 del Decreto 190 de 2004:

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

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





## SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2023-53678

Fecha: 25/07/2023 10:00:39 PM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-  
28667 PROYECTO ALAMO  
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMENT

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

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

De modo que, teniendo en cuenta lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto "Álamo" ubicado en la CI 153 72 75 de la localidad de Suba, adjuntando copia de este oficio.

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

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

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto "Álamo" ubicado en la CI 153 72 75 de la localidad de Suba.

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

Sumado a esto, es procedente pronunciarnos frente al punto No. 1 citado en su solicitud 1-2023-28667, sobre la vigencia del Decreto 190 de 2004, toda vez que efectivamente este Decreto otorgó a La Secretaría Distrital del Hábitat por medio de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y





## SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ,  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2023-53678  
Fecha: 25/07/2023 10:00:39 PM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-  
28667 PROYECTO ALAMO  
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

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

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

Ahora bien, de acuerdo con lo manifestado por Ustedes en el radicado 1-2023-28667, esta Subdirección se aparta de su argumentación y ratifica que de acuerdo al principio de legalidad de los actos administrativos, es competente y tiene la función de verificación de las obras, ya que tal y como lo hemos podido precisar tanto en los diferentes escritos como la capacitación que se llevó a cabo por parte de esta Subdirección el día 28 del mes de junio del año en curso, los actos administrativos expedidos por las Curadurías Urbanas en Vigencia del Decreto 190 de 2004, tienen plena legalidad y exigibilidad, los cuales deben cumplir con los requisitos exigidos en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

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

Corolario a lo anterior, con la expedición del Decreto 603 de 2022, la Alcaldía Mayor de Bogotá actualiza, complementa y precisa el anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanístico" del Decreto 555 de 2021 y en su artículo 2 estableció:

"(...)

**Artículo 2º. Régimen de Transición.** *Las licencias urbanísticas y actos de reconocimiento que se hubiesen radicado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán reglándose por las disposiciones y criterios interpretativos vigentes al momento de su radicación. (Subrayado fuera de texto)*





# SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2023-53678

Fecha: 25/07/2023 10:00:39 PM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-28667 PROYECTO ALAMO  
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

*Los proyectos que cuenten con licencia de urbanización vigente continuarán rigiéndose por las normas y criterios interpretativos vigentes al momento de su radicación en legal y debida forma, para efectos del trámite y obtención de la(s) licencia(s) de construcción correspondiente.*

En conclusión y de acuerdo con lo anteriormente manifestado, para los proyectos cuyas Licencias han sido expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, esta Subdirección tiene competencia de conccer y verificar la existencia de las obras de mitigación.

En los anteriores términos damos respuesta a su petición de acuerdo con la competencia de esta entidad y cualquier otra inquietud o información que corresponda a nuestras funciones con gusto la atenderemos.

Confeccionado

  
**JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA**  
SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES

Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA



<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b> Curadora Urbana 1		<b>No DE RADICACIÓN</b> 11001-1-23-1121	<b>PÁGINA</b> 1	
<b>Modificación de Licencia Vigente No.</b> 11001-1-24-0146		<b>FECHA DE RADICACIÓN</b> 13-Oct-2023		
Modifica Licencia No. LC 11001-3-22-1705 Expedida: 18-Jul-22 Ejecutoriada 26-Ago-22 Vigencia 26-Ago-24		<b>RADICACIÓN DEBIDA FORMA</b> 25-Oct-2023		
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b> 30 ENE 2024	<b>FECHA DE EJECUTORIA:</b> 08 FEB 2024			

**Dirección:** CL 153 72 8077/83 (PROVISIONAL)(ACTUAL)

La Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**

Orgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA EL PROYECTO DENOMINADO ALAMO, CONFORMADO POR DOS EDIFICACIONES DESARROLLADAS ASI: EDIFICACION UNO; CONFORMADA POR TRES TORRES EN CATORCE PISOS, ADOSADA UNA EDIFICACION EN CUATRO PISOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL Y EDIFICACION DOS EN UN PISO PARA SERVICIOS COMUNALES. EL PROYECTO PLANTEA TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES (093) UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS Y DOS (2) UNIDADES DE COMERCIO VECINAL. SE PREVEN TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES (093) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, NOVENTA Y OCHO (98) PARA VISITANTES, DEL TOTAL DIECISEIS (16) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS (246) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 153 72 8077/83 (PROVISIONAL) con CHIP AAA0282AUCE y matrícula(s) inmobiliaria(s) 90N20803196 en el lote UNICO, manzana 3 de la urbanización CASA BLANCA (Localidad SUBA). Titular(es): CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR (CC/NIT 860643469-1) Rep. Legal ALZATE CANO CAMILO ANDRES (CC/NIT 8733761), Constructor Responsable: ZOTA SANCHEZ CEBAR MAURICIO C.C. 16074654 Mat. 17202136079CLO

**1. MARCO NORMATIVO**

PDY (DISTR. 190/2004)	UPZ No. 13 (CASA BLANCA - SUBA)	SEC. NORME 2 USOS: I EDIFICACION
a. AILA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA: RESIDENCIAL
b. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD: DESARROLLO
i. ZON RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO
		1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: FREDEMONTE A / LACUSTRE 60

**1.2 ANTECEDENTES**

No. Licencia Anterior LC 11001-3-22-1705	Fecha Expedición: 2022-07-18	Referencia Radicación: 11001-3-21-2043
No. Licencia Anterior MLC 11001-3-23-0876	Fecha Expedición: 2023-01-06	Referencia Radicación: 11001-3-22-1055
No. Licencia Anterior MLC 11001-1-23-1775	Fecha Expedición: 2023-06-08	Referencia Radicación: 11001-1-23-0091

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS		Secundario: A	Edificio: A	Adaptación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UMID	PR/RES/VIS-PUB	BICICL	Estrato: 4
COMERCIO VECINAL A	N.A	VECINAL	2	0	0	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO VIS	NO APLICA	393	393	98	246
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO VECINAL						

**3. CUADRO DE AREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: ALAMO		3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		Obra Nueva	Reconstruc	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL INTERVENIDO
LOYE	5955.92	VIVIENDA	0.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1884.61	0.00	1884.61
SOTANOS	14395.87	COMERCIO	0.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	5382.57	INDUST/ALMAC	0.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	33097.07	INDUSTRIA	0.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	52656.41	TOTAL INTERVENIDO	0.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1884.61	0.00	1884.61
LIBRE PRIMER PISO	4591.39	GESTION ANTERIOR	52856.41					METROS CUADRADOS		G.A.	

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO		4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	14	a. TIPOLOGIA	A/SIADA	a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	37.80	b. AISLAMIENTO	Mts	3.80 MTS POR CL 153 Y CL 152C	
c. SOTANOS	2	c. LATERAL	N.A	3.80 MTS POR KR 73 Y KR 73B	
d. SEMISOTANO	NO	d. LATERAL 2	N.A	N.A	
e. No EDIFICIOS	2	e. POSTERIOR	N.A	b. CERRAMIENTO	
f. TAPAS DE CONSTRUCCIÓN	3	f. POSTERIOR 2	N.A	Altura: G.A - Longitud: G.A	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	g. ENTRE EDIFICACIONES	13.31	c. VOLADIZO	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO	h. EMPATES PATIO	N.A	0.90 MTS POR CL 153 Y CL 152C	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.04	i. OTROS	N.A	0.90 MTS POR KR 73 Y KR 73B	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.29	4.4 ESTRUCTURAS		d. RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	VIGAS DE AMARRE - DADOS - PILOTES PREEXCAVADO	DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	
DESTINACIÓN	M2	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO (TORRES, PORTICOS, C)	N.A	
ZONAS VERDES Y RECR.	G.A	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	N.A. No aplica, G.A. Gestion(es) anterior(es)	
SERVICIOS COMUNALES	G.A	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO	EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	G.A	e. ANALISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		
		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL		
		g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI		

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTONICOS (8) / ESTUDIOS DE BUELOS (2) / PLANOS ESTRUCTURALES (27) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

**6. PRECISIONES**

1. EL PREDIO SE ENCUENTRA RESIDO POR LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS ESTABLECIDAS MEDIANTE LA RESOLUCION 15-3-1071 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2013. 2. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO SEGUN GESTION ANTERIOR. 3. AREA NETA PARA CALCULO DE INDICES ES DE 14264.34 M2. 4. EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1508/05. 5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENOS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 306 DE 2016 - CARTILLA DE ANDENOS. DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO. SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 6. DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012. NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA, POR NO ESTAR INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 7. LA INTERVENCIÓN SOLICITADA CONSISTE EN MODIFICACION EN EL ESPESOR DE ALGUNOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y LA REUBICACION DEL CUARTO SISMICO. LAS DEMAS CARACTERISTICAS DEL PROYECTO SE MANTIENEN SIN INTERVENCIÓN. 8. SE REEMPLAZAN LOS PLANOS R01, R02, R03, R11, R27 Y R25. 9. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A 9 TITULO I X DEL REGLAMENTO NSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR10 Y RES110/14. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SALVA MONTAÑO.

VIGENCIA Y PRORROGA: LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA N° LC 11001-3-22-1705

Córrase el presente acto administrativo pasado el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora

	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 1	<b>11001-1-23-1121</b>	<b>2</b>
Modificación de Licencia Vigente No.	<b>11001-1-24-0146</b>	FECHA DE RADICACION	
Modifica Licencia Vigente. LC 11001-3-22-1705 Expedida: 18-Jul-22 Ejecutoriada: 26-Ago-22 Vigencia: 26-Ago-24		<b>13-Oct-2023</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>30 ENE 2024</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>08 FEB 2024</b>	CATEGORÍA: III	
Dirección: CL 153 72 60/77/83 (PROVISIONAL)(ACTUAL)			

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320002753	2023-06-05	2024-01-29	1685.59	\$59.869.000.00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

1. 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. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. 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. 4. 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. 5. Someter 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. 6. 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. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 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. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. 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. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. 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). 18. 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. 19. 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. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. 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. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. 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



	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	PÁGINA
	<b>Curadora urbana 1</b>	<b>11001-1-23-0091</b>	<b>2</b>
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-1-23-1775</b>		<b>23-Feb-2023</b>	
Modifica Licencia Vigente. LC 11001-3-22-1705 Expedida: 18-Jul-22 Ejecutoriada: 26-Ago-22 Vigencia: 26-Ago-24		CATEGORIA: III	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>06 JUN 2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>09 JUN 2023</b>		
Dirección: CL 153 72 60/77/83 (PROVISIONAL)(ACTUAL)			

### 7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320002753	2023-06-05	2023-06-05	1665.69	\$59.869.000,00

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

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

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalen las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área; en caso de alterar el sistema estructural y sus reforzamientos. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 5 del Decreto 1077 de 2015.)

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

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

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

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

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

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

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 946 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 6321 de 1983 del Ministerio de Salud.

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

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

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

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015. Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

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

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18284 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MAOS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2397 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 832 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 585 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición

<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b> Curadora Urbana 3		No DE RADICACIÓN <b>11001-3-22-1055</b>	PÁGINA <b>1</b>
Modificación de Licencia Vigente No. <b>11001-3-23-0076</b>		FECHA DE RADICACIÓN <b>19-Aug-2022</b>	
Modifica Licencia No. 11001-3-22-1705 Expedida: 18-Jul-22 Ejecutoriada 26-Ago-22 Vigencia 26-Ago-24		CATEGORÍA: IV	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>06 ENE 2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>16 ENE 2023</b>		
Dirección: CL 153 72 75(ACTUAL)			



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

**RESUELVE**

Orgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA EL PROYECTO DENOMINADO ALAMO, CONFORMADO POR DOS EDIFICACIONES DESARROLLADAS ASÍ EDIFICACIÓN UNO: CONFORMADA POR TRES TORRES EN CATORCE PISOS, ADOSSADA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO PISOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL Y EDIFICACIÓN DOS EN UN PISO PARA SERVICIOS COMUNALES. EL PROYECTO PLANTEA TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES (393) UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS Y DOS (2) UNIDADES DE COMERCIO VECINAL. SE PREVEN TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES (393) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, NOVENTA Y OCHO (98) PARA VISITANTES, DEL TOTAL DIECISEIS (16) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS (246) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 153 72 75 con CHIP AAAD262AUDE y matrículas inmobiliarias) 50N2883196 en el lote UNICO, manzana 3 de la urbanización CASA BLANCA (Localidad SUBA), Talar(es): CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CASA BLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR (CCNIT 660513483-1) Rep. Legal SIERRA GALINDO CARLOS ALFONSO (CCNIT 18282326) Constructor Responsable: OSPINA GARZÓN DIEGO JAVIER cc. 30228507 Mat. 23220565683 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 1997/2004)	UPZ No.23 (CASA BLANCA - SUBA)	SEC. NORM. 3-USOS: I-EDIFIC. A	
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	I ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2.7N RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: PIEDEMONTA A / LACUSTRE 50

1.2 ANTECEDENTES			
No. Licencia Anterior	11001-3-22-1705	Fecha Expedición	2022-07-18
Referencia Radicación: 11001-3-21-2043			
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	FISCALA	UNID PRIVES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO VIS	NO APLICA	393
COMERCIO VECINAL A	N.A	VECINAL	2
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO VECINAL		

3. CUADRO DE ÁREAS										
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		ALAMO								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Otra Natur.	Reconstr.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	8955.92	VIVIENDA	0.00	0.00	40126.38	40126.38	0.00	10046.87	0.00	0.00
BOTAN(S)	14395.87	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	97.47	97.47	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	5293.84	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	31481.81	INSTAL. DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	51170.72	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO		4662.88	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	40223.65	40223.65	0.00	10046.87	0.00
			GESTIÓN ANTERIOR			10946.87				
			TOTAL CONSTRUIDO			51170.72		M. LINEALES DE CERRAMIENTO		O.A.

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	14	a. TIPOLOGÍA		AISLADA		a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	37.00	b. AISLAMIENTO		Mts		3.00 MTS POR CL. 153 Y CL. 152C			
c. ANOS	2	a. LATERAL		N.A		3.00 MTS POR RR 73 Y RR 73B			
d. SEMISOTANO	NO	b. LATERAL 2		N.A		b. CERRAMIENTO			
e. No EDIFICIOS	2	c. POSTERIOR		N.A		Altura: 1.60 - 1 original 349.74			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	3	e. POSTERIOR 2		N.A		c. VOLADIZO			
g. PISO NO HAB. EQUIP. VIO ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES		13.31		YERREND			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	f. EMPATES PATIO		N.A		0.00 MTS POR CL. 153 Y CL. 152C			
i. INDICE DE OCUPACION	0.84	g. OTROS		N.A		0.00 MTS POR RR 73 Y RR 73B			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.26	4.5 ESTRUCTURAS							
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		VIGAS DE AMARRE - DADOS - PLOTES					
DESTINACIÓN	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA		MUROS CONCRETO REFORZADO					
ZONAS VERDES Y RECR	6106.58	c. METODO DE DISEÑO		TORRES, PORTICOS E					
SERVICIOS COMUNALES	1872.08	d. GRADO DE DESEMPEÑO		RESISTENCIA LLTIMA					
		ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO					
		e. ANALISIS SISMICO		ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)					
		f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION					
		g. REVISOR EXTERNO INDEP		NORMAL					
				EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta					

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (7) / PLANOS ESTRUCTURALES (306) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (6) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / PLANOS ARQUITECTONICOS (48)

**6. PRECISIONES**

1. EL PREDIO SE ENCUENTRA REGIDO POR LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS ESTABLECIDAS MEDIANTE LA RESOLUCION 13-3-1071 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2013. 2. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO SEGUN GESTION ANTERIOR. 3. AREA NETA PARA CALCULO DE INDICES ES DE 14264.24 M2. 4. EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1528/05. 5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIDAD URBANA, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 6. DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 191 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA, POR NO ESTAR INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 7. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE LA MSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO EN EL CAPITULO A.9. ITEM 3.6, A, K DEL REGLAMENTO MSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO III INSERIO Y RES 116/14. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO.

VIGENCIA Y PRORROGA: LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA N° 11001-3-22-1705

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Revisión ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de radicación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN DE LA CURADURA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TO**

Vo. Bo. Jurídica:

Vo. Bo. Ingeniero:

Vo. Bo. Arquitecto:

Vo. Bo. Director grupo:

Firma Curadora:

	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	Página 2
	Curadora urbana 3	<b>11001-3-22-105</b>	
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-3-23-0076</b>		<b>19-Aug-2022</b>	
Modifica Licencia Vigente: 11001-3-22-1705 Expedida: 18-Jul-22 Ejecutoriada: 26-Ago-22 Vigencia: 26-Ago-24		CATEGORÍA: IV	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA		
<b>06 ENE 2023</b>	<b>16 ENE 2023</b>		
Dirección: CL 153 72 75(ACTUAL)			

### 7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO.	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL.	VALOR
DELINEACIÓN	2332000025	2023-01-05	2023-01-06	51170.72	\$1.428.588.000,00

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

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

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

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

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

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90706 de agosto 30 de 2013).

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

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

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

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

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

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

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

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.0 del Decreto 1077 de 2015 fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer exhibido durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

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

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2006, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2387 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concurrentes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo técnico y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición".

<b>Ing. ELICET BONILLA GODOY</b> Curadora Urbana 3 (P)		No. DE RADICACIÓN <b>11001-3-21-2043</b>	PÁGINA <b>1</b>	
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN <b>03-Dec-2021</b>		
11001-3-22-1705		CATEGORÍA: IV		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2022	FECHA DE EJECUTORIA: <b>26 AGO 2022</b>			

Dirección: CL 153 72 75 (ACTUAL)

La Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C., ELICET BONILLA GODOY en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1987, la Ley 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 248 del 22 de junio de 2022, en consideración del alcance y características de la solicitud de la solicitud radicada.

**RESUELVE**

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) localidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA TRES (3) EDIFICACIONES, EL PROYECTO CONSTA DE UNA TORRE EN DOCE (12) PISOS PARA CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON VENTISEIS (26) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES Y DOCE (12) PARA VISITANTES, DEL TOTAL DOS (2) ESTÁN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, DIECIOCHO (18) CUIPOS PARA BICICLETAS Y DOS (2) EDIFICACIONES COMUNALES DESARROLLADAS EN UN PISO, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 153 72 75 con CHIP AA0262AUCE y matriculad(a) inmobiliaria) 50N20303198 en el lote UNICO, manzana 3 de la urbanización CASA BLANCA (Localidad BLBA), Tráiler(es): CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CASABLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR (CCMIT 860513483-1) Rep. Legal SIERRA GALINDO CARLOS ALFONSO (CCMIT 19282328).  
Constructor Responsable: OSPINA GARZON DIEGO JAVIER cc. 80228907 Mat. 25202295683 CND

**1. MARCO NORMATIVO**

POU (DECR. 1907/04)	UPZ No.23 (CASA BLANCA - BOGA)	SEC. NORM: 2-UBOS-110/FIC A
a. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	i. ZONA: RESIDENCIAL
b. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	ii. MODALIDAD: DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACION: PIEDEMONTE A /LACUSTRE 50

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1 UBOS	2.2 ESTACIONAMIENTOS	Sec. demanda:	A	Báscula:	Agujeración:
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ERCALA	UNID	PISOS VIS-PUB	BICICL
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	144	26	12
DESCRIPCIÓN	VIVIENDA MULTIFAMILIAR				

**3. CUADRO DE ÁREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ALAMO								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Retrasam.	
LOTE	9955.82	VIVIENDA	10946.87	0.00	0.00	10946.87	0.00	0.00	0.00
SOTANOS	257.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI-SOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1062.12	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	967.75	INSTITUCIONALES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	10946.87	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	10946.87	0.00	0.00	10946.87	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	8893.80	GESTIÓN ANTERIOR				N.A.			
		TOTAL CONSTRUIDO				10946.87	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		391.0

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	12	a. TIPOLOGIA	AISLADA		a. ARTE JARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	29.42	b. AISLAMIENTO	Mts		3.00 MTS POR CL 153		
c. SOTANOS	1	a. LATERAL	N.A.		7.00 MTS POR KR 72 BIS		
d. SEMI-SOTANO	NO	b. LATERAL 2	N.A.		b. CERRAMIENTO		
e. No Edificios	3	c. POSTERIOR	N.A.		Altura: 1.60 MTS - Longitud: 391.00		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N.A.		c. VOLADIZO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	7.00		0.00 MTS POR CL 153		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO	f. EMPATES PATIO	N.A.		0.00 MTS POR KR 72 BIS		
i. INDICE DE OCUPACION	0.07	g. OTROS	N.A.		d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.63	4.5 ESTRUCTURAS			DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACION	VIGAS DE AMARRA - CADOS - PILOTES PREFABRICADO			N.A.	
DESTINACION	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO - TORRES, PORTICOS C			N.A.; No aplica, G.A. Gestion(es) anteriores	
ZONAS VERDES Y RECR.	7800.38	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta	
SERVICIOS COMUNALES	170	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO				
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	e. ANALISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)				
		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL				
		g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI				

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTONICOS (13) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (5) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (4) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

**6. PRECISIONES**

1. EL PREDIO SE ENCUENTRA REGIDO POR LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS ESTABLECIDAS MEDIANTE LA RESOLUCION 13-3-1071 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2013. 2. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO SEGUN PLANO URBANISTICO CUS-81004-42 Y TITULOS. 3. AREA NETA PARA CALCULO DE INDICES ES DE 14294.34 M2. 4. EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA REGION LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1839/05. 5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANGENIOS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ERECTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 309 DE 2018 - CARTILLA DE ANGENIOS. DECRETO 803 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 6. EN CASO QUE DURANTE EL PROCESO DE EXCAVACION O LA EJECUCION DE LA MISMA OBRA, SE LLEGUEN A ENCONTRAR ELEMENTOS QUE HAGAN PARTE DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION, DE INMEDIATO DEBE INFORMARSE AL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL, A LAS AUTORIDADES CIVILES Y POLICIVAS Y AL INSTITUTO COLOMBIANO DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA, PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE ARQUEOLOGIA PREVENTIVA QUE PERMITA EVALUAR LOS NIVELES DE AFECTACION ESPERADOS SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO POR LAS INTERVENCIONES MENCIONADAS; ASI COMO FORMULAR Y APLICAR LAS MEDIDAS DE MANEJO A QUE HAYA LUGAR. 7. DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO 131 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA, POR NO ESTAR INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 8. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1714 DE 2009 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA TRES (3) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 9. DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 5203 DE 2017, ARTICULO 4, PARAGRAFO 3º, SE AUTORIZA LA CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES DE CARACTER TEMPORAL DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE A SALAS DE VENTAS, LAS CUALES DEBERAN SER CONSTRUIDAS DENTRO DEL PARAMENTO DE CONSTRUCCION. 10. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015, MICROZONIFICACION SIGNIFICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.9, TITULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015, MICROZONIFICACION SIGNIFICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR10 Y RES 10714. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO NELSON FERNANDO RODRIGUEZ VASQUEZ. VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACION DE LA CURADURIA URBANA 3 (P)- Ing. ELICET BONILLA GODOY**

Va. Bp. Jurídica	Va. Bp. Ingeniería	Va. Bp. Arquitectura	Va. Bp. Director grupo	Firma Curadora

Ing. <b>ELICET BONILLA GODOY</b> Cúradora urbana 3 (P)		No DE RADICACION <b>11001-3-21-2023</b>
Licencia de Construcción <b>11001-3-22-1705</b>		FECHA DE RADICACION <b>03-Dec-2021</b>
FECHA DE EXPEDICIÓN <b>18 JUL 2022</b>	FECHA DE EJECUCIÓN <b>26 AGO 2022</b>	CATEGORIA: IV
Dirección: CL 163 72 79 (ACTUAL)		

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DEINEACIÓN	2230003746	2022-07-06	2022-07-11	11337.87	\$398.799.000,00

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

Cuando se trata de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas con el nivel de calidad con respecto a vías locales, estructuras colectivas y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expide.

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 841 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o en caso que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no recibieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al condicionar las obras de edificación en los términos que establece el artículo 22.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2016 de conformidad con la Ley 1798 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que están en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planes y técnicas sometidos, 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 los actos de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvirtuó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente con el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6 de la Ley 1798 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación convalidará las acciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que le edicione, 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 los actos de la supervisión técnica independiente que se realicen durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito que se remita copia a la oficina encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de permisos autónomos en los que el titular ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1798 de 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo edicione, 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. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 22.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2016 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4348.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incumplir en las condiciones que afectan la integridad urbanística señalada en el artículo 136 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra, artículo 80 del Decreto 2150 de 1995.

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanos cuando a ello haya lugar (Número 2 del artículo 2.2.3.1.3.3.8 del Decreto 1077 de 2016).

La verificación de cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes a las autoridades municipales y distritales, cuando ejerzan el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 81 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 108 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar el expediente (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley 1798 de 2016).

REFERENCIA: 11001-1-23-0941

RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 05 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA Nº 1 DE BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decretos Nacionales 1077, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, el Decreto Distrital 057 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que el 18 de diciembre de 2013 en calidad de Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. aprobé mediante Resolución No. 13-3-1071, el proyecto urbanístico general del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecieron las normas urbanísticas y arquitectónicas, y se concedió Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico, que consta de cinco (5) etapas, ubicado en la KR 76 150 26 (Actual) - KR 76 152 B 26 (Anterior) con matrícula inmobiliaria No. 50N-20602923, de la localidad de Suba, a la Sociedad Constructora Bolívar S. A. con NIT.860513493-1, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso LOTE B CASA BLANCA (BRAZILIA NOVA 2), y a la sociedad Fiduciaria Davivienda S. A., en calidad de vocera del Fideicomiso UNO CASABLANCA y del Fideicomiso BANCAFE PANAMÁ, hoy Fideicomiso FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

Que, mediante la Resolución MLU-RES 11-3-1071 del 17 de abril de 2015 autoricé la modificación del proyecto urbanístico general y concedió modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado Casa Blanca, ubicado en la KR 76 150 26 (Actual), de la localidad de Suba, a la sociedad Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1

Que, el 28 de septiembre de 2015 como Curadora Urbana No.3 expedí la Resolución No. RES 15-3-1310 "Por la cual se corrige el texto de la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015 por éste Despacho para el predio CASABLANCA ubicado en la KR 76 150 26 (actual) y KR 76 No. 152B-26 (anterior) de la Localidad de Suba, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación."

Que, a su vez, el 6 de enero de 2016 expedí la Resolución No. RES 16-3-0018, mediante la cual se concedió prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que, por medio de la Resolución MLU-RES 11-3-1071 del 15 de noviembre de 2016, la entonces Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá D.C, Arquitecta Ada Montilla Guerrero, otorgó Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado Casa Blanca,

**REFERENCIA: 11001-1-23-0941**

**RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que, así mismo, a través de Resolución No. RES 17-3-0005 del 3 de enero de 2017, concedí segunda prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que el 8 de Noviembre de 2018, mediante Resolución No. RES 18-3-1101, aprobé la aclaración del cuadro de áreas de la licencia de Urbanización No RES 13-3-1071 para predio denominado "CASA BLANCA" de la Localidad de Suba."

Que como Curadora Urbana N° 3 concedí mediante Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 18 de mayo de 2018.

Que el 25 de enero de 2021 por medio de la Resolución No. 11001-3-21-0094 otorgué prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, con ocasión de la revalidación otorgada, vigente hasta el 18 de febrero de 2022.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-0390 del 15 de febrero de 2022, concedí una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, con ocasión de la revalidación otorgada, y rige a partir del 19 febrero de 2022, hasta el 19 de Febrero de 2023.

Que el Desarrollo denominado **CASA BLANCA** fue aprobado bajo las normas de las Leyes 388 de 1997 y Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital No.327 de 2004, Decreto 459 de 2010 y Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).

Que las obras de urbanismo, así como las obligaciones adquiridas con la misma, no se culminaron, ni se cumplieron en su totalidad, por lo tanto, mediante radicación 11001-1-23-00941 del 06 de septiembre de 2023, la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT.860513493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso CASA BLANCA-CONSTRUCTORA BOLIVAR representada legalmente por el señor DIEGO JAVIER OSPINA GARZON, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 80.228.907 de Bogotá y actuando en calidad de Constructor Responsable del desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**", solicitó ante esta Curaduría Licencia de Urbanización en la Modalidad de Saneamiento, en los términos del numeral 2 del Artículo 3º, del Decreto 2218 de noviembre 18 de 2015 (por el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015), para el desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**".

REFERENCIA: 11001-1-23-0941

RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

Que el desarrollo urbanístico denominado **"CASA BLANCA"**, fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 327 de 2004 que reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que como lo prevé el artículo 7, del Decreto 1783 de 2021 (por el cual se modifica el Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015), la Licencia de urbanización en la Modalidad de Saneamiento *"Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente."*

Que la licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

Que en esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas.

Que la solicitud de Licencia de Urbanismo en la Modalidad de Saneamiento para el desarrollo urbanístico denominado **"CASA BLANCA"**, consiste en la ejecución del **6.90%**, correspondiente a **6590,39 M<sup>2</sup>** del total de las cesiones y así continuar con el proceso de entrega y escrituración de las zonas de Cesión a favor del Distrito Capital.

Que para el estudio de la solicitud los interesados anexaron los documentos previstos en el Artículo 6° del Decreto 2218 de 2015, siendo estos: a) Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones junto con los planos urbanísticos aprobados con base en los cuales se ejecutó el **93,10%** de las cesiones de la urbanización; b) Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que la urbanización para la cual se solicita esta licencia está ejecutada en el **93,10%** del total de las áreas de cesión pública aprobadas en la licencia de urbanización vencida; c) Plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien

REFERENCIA: 11001-1-23-0941

RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

es el responsable del diseño en el cual se identifique la parte de la urbanización ejecutada y la parte de la urbanización objeto de esta licencia, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará; d) Copia de la solicitud de entrega y/o de cesión de las zonas públicas presentada ante las dependencias municipales o distritales competentes.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacionales 1077 y 2218 de 2015 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 1783 de 2021 y 327 de 2004.

Que, en respuesta a la solicitud presentada para la asignación de numeración correspondiente al Plano que contiene cuadros de áreas y esquemas de áreas faltantes de áreas por ejecutar para la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento del desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, le asignó a dicho Plano el No. **CU1S100/4-52**. El **Plano Urbanístico aprobado con N° CU3S100/4-42 mantiene en su totalidad.**

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Artículo 17 del Decreto 1783 de 2021 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, se enviaron comunicaciones a los vecinos colindantes el 12 de Enero de 2024 así mismo los interesados instalaron una valla informativa a terceros en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente el 13 de Octubre 2023, fotografías de la valla informativa a terceros con la información indicada.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, y Decretos 1077 y 2218 de 2015 y 1783 de 2021; por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá, Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

REFERENCIA: 11001-1-23-0941

RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1.**

Conceder Licencia de Urbanización en la Modalidad de Saneamiento, en los términos del numeral 2 del Artículo 3º, del Decreto 2218 de noviembre 18 de 2015 (por el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015), a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A como fideicomitente del fideicomiso CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, para el desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**", de conformidad con la información inscrita en los Certificados de Tradición y Libertad No.50N-20803150, 50N-20803151, 50N-20803152, 50N-20803161, 50N-20803170, 50N-20803171, 50N-208031572, 50N-20803175, 50N-20803176, 50N-20803180, 50N-20803181, 50N-20803149, 50N-20602923 y ubicados en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) /respectivamente, de la Localidad de suba, de Bogotá D.C .

**ARTICULO 2.**

Adoptar como Plano que contiene los cuadros de áreas y esquemas de áreas faltantes de áreas por ejecutar para la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento del desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA** el identificado con el No. **CU1S100/4-52 (este plano reemplaza y sustituye en su totalidad el plano N° CU3S100/4/44)**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. F31, F41 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. El plano Urbanístico aprobado con número **CU3S100/4-42 se mantiene en su totalidad.**

**PARÁGRAFO:** EL PLANO APROBADO No CU1S100/4-52 REEMPLAZA Y SUSTITUYE EL PLANO: CU3S100/4/44.

En consecuencia, se solicitará a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Curadora Urbana 3 Arq. Juana Sanz Montaña, incorporar en el plano Urbanístico CU3S100/4/43 las siguientes notas:

- 1. ESTE PLANO FUE ANULADO Y REMPLAZADO POR EL PLANO CU1S100/4-52;**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 08 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 75 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

2. **"EL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO " CASA BLANCA", CUENTA CON RESOLUCION N° RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024, MEDIANTE LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO"**

### ARTICULO 3.

Autorizar la ejecución del 6,90% del área total de las cesiones del desarrollo desarrollo urbanístico dotacional denominado "**CASA BLANCA**", correspondientes a **6.590,39 m<sup>2</sup>**, las cuales deberán efectuarse dentro del plazo establecido en el Artículo 7° de la presente Resolución.

### ARTICULO 4. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

Establecer como titular de la Licencia a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A NIT 860.513.493-1 y en calidad de Constructor Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo faltantes (6.590,39 m<sup>2</sup>) del desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**", al señor DIEGO JAVIER DSPINA GARZON identificado con cedula de ciudadanía No 80.228.907 y matricula profesional 25202-095583 según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

### ARTICULO 5.

Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones contenidas en la Resolución No 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, por la cual se aprobó el desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**" se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

### ARTICULO 6. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento, que se otorga con la presente Resolución, será de doce (12) meses no prorrogables, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

### ARTICULO 7. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Las obligaciones a cargo del titular de la Licencia y Urbanizador Responsable del desarrollo urbanístico denominado "**CASA BLANCA**", se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004, Artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 845 de 2019.

REFERENCIA: 11001-1-23-0941

RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

**OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.**

Continúan siendo las establecidas en la Resolución 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

**ARTICULO 8. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 6º del Decreto 845 de 2019, el Titular de la Licencia y Urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

Cumplidos los requisitos de diseño y ejecución, para la entrega material ante el DADEP de las zonas de cesión se requieren las siguientes certificaciones:

Constancia de visita a los parques públicos expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD- o la entidad distrital responsable del recibo de los parques públicos, donde se exprese que las obras de construcción, adecuación y dotación de los parques se encuentran conformes con el proyecto específico de parque desarrollado por el urbanizador.

Constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas a cargo del urbanizador, firmada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU- o la entidad distrital responsable del recibo de las vías, donde se exprese que las obras de construcción y adecuación de las vías locales se encuentran conformes con el proyecto o esquema que hace parte de la licencia urbanística.

Certificación expedida por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos –UAESP-, en la que se indique que la infraestructura de alumbrado público se encuentra construida de acuerdo a las normas y reglamentos vigentes.

Certificación expedida por el Jardín Botánico de Bogotá relativa al arbolado urbano, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 435 de 2010 y el Decreto Distrital 531 de 2010 o las normas que las modifiquen, deroguen o sustituyan. Esta certificación aplica para proyectos aprobados con posterioridad a la expedición de las normas citadas.

Acta de entrega y recibo final de urbanizadores y planos récord de acueducto y alcantarillado.

Tratándose de la entrega de cesión derivadas de licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento, se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización. a entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-.

REFERENCIA: 11001-1-23-0941

RESOLUCION: RES 11001-1-24-0149 de enero 31 de 2024

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el desarrollo denominado **CASA BLANCA**, ubicado en la / KR 73 152B 49(ACTUAL) / CL 152B 74 30(ACTUAL) / KR 72 BIS 152B 45 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 50(ACTUAL) / CL 153 74 55 IN 1(ACTUAL) / KR 74 152B 06 IN 1(ACTUAL) CL 152B 73 00(ACTUAL) / KR 76 152B 60(ACTUAL) / CL 152B 74 90(ACTUAL) / KR 76 152B 70(ACTUAL) / KR 76 152B 06(ACTUAL) / KR 73 152B 50 (ACTUAL) / KR 76 150 26(ACTUAL) de la Localidad de Suba.

**ARTICULO 9.**

Que el presente Acto Administrativo autoriza la ejecución de las obras faltantes correspondientes en las zonas de cesión, con el único fin de que se culmine la construcción y dotación de las mismas y el proceso de entrega y escrituración a favor del Distrito.

**ARTICULO 10.**

La presente Resolución debe notificarse en los términos del código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) y proceden recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaria Distrital de Planeación (SDP), dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Art 76 ibidem)

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

  
*Arq. Ana María Cadena Tobón*  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C

*Natalia Bonilla*  
Natalia Bonilla  
Coordinadora Depto. Urbanismo

*Ing. Jairo Sarmiento*  
Ing. Jairo Sarmiento  
Área Urbanismo.

*Juliana Restrepo*  
Juliana Restrepo  
Área Jurídica

FECHA EXPEDICIÓN: 31 ENE 2024 ✓

FECHA EJECUTORIA: 15 FEB 2024 ✓

Radicación No. 22-3-0098

**RESOLUCIÓN NO. 11001-3-22-0390 DEL 15 DE FEBRERO DE 2022**

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, en virtud de la revalidación otorgada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, *"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."*, y se aclara y corrige el año de expedición de una resolución.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 670 de 2017 y,

**CONSIDERANDO**

Que esta Curadora Urbana expidió Licencia de Urbanización por medio de Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, a través de la cual aprobó el proyecto urbanístico general del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA, fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, estableció sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y concedió Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico, que consta de cinco (5) etapas, ubicado en la KR 76 150 26 (Actual) - KR 76 152 B 26 (Anterior) con matrícula inmobiliaria No. 50N-20602923, de la localidad de Suba, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 10 de enero de 2014, a Constructora Bolívar S. A., en calidad de fideicomitente del Fideicomiso LOTE B CASA BLANCA (BRAZILIA NOVA 2), y a Fiduciaria Davivienda S. A., en calidad de vocera del Fideicomiso UNO CASABLANCA y del Fideicomiso BANCAFE PANAMÁ, hoy Fideicomiso FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLÍVAR.

Que, posteriormente, este despacho profirió Resolución MLU-RES 11-3-1071 el 17 de abril de 2015, que modificó el proyecto urbanístico general y concedió modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado Casa Blanca, ubicado en la KR 76 150 26 (Actual) – KR 76 152 B 26 (Anterior), de la localidad de Suba, a Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Ana Cristina Pardo Ochoa, con cédula de ciudadanía No. 42.747.650, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso Fiducafe - Constructora Bolívar, Fideicomiso Uno Casablanca, Lote B Casablanca (Brazilla Nova II).

Que, adicionalmente, esta Curadora Urbana emitió Resolución No. RES 15-3-1310 del 28 de septiembre de 2015, *"Por la cual se corrige el texto de la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015 por éste Despacho para el predio CASABLANCA ubicado en la KR 76 150 26 (actual) y KR 76 No. 152B-26 (anterior) de la Localidad de Suba, en cuanto a*

*Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, en virtud de la revalidación otorgada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, "Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 - 26 (Actual) KR 76 No. 152B - 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."*

*Incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación.", el cual es MLU-RES 13-3-1071.*

Que, a su vez, este despacho, mediante Resolución No. RES 16-3-0018 del 6 de enero de 2016, concedió prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que, por medio de Resolución MLU-RES 11-3-1071 del 15 de noviembre de 2016, la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Ada Montilla Guerrero, otorgó Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado Casa Blanca, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que, así mismo, a través de Resolución No. RES 17-3-0005 del 3 de enero de 2017, este despacho concedió segunda prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que esta Curadora Urbana, mediante Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, concedió una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, por medio de la cual otorgó Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca, ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 25 (anterior), de la localidad de Suba, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 18 de mayo de 2018.

Que, adicionalmente, este despacho expidió Resolución No. RES 18-3-0607 del 13 de junio de 2018, *"Por la cual se corrige la Modificación a la Licencia de Urbanización No. MLU-RES 13-3-1071 del 15 de noviembre de 2016 para predio ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) del predio denominado "CASA BLANCA" de la Localidad de Suba."*

Que, asimismo, este despacho profirió Resolución 18-3-1101 del 8 de noviembre de 2018, *"Por la cual se aclara el cuadro de áreas de la Licencia de Urbanización No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2018 para el desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en la KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 125B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba."*

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo



Continuación Resolución No. 11001-3-22-0390 del 15 de febrero de 2022

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, en virtud de la revalidación otorgada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, "Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 - 26 (Actual) KR 76 No. 152B - 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."

que adicionó un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

**"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO.** Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes"

Que, en virtud de la anterior disposición, la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, ejecutoriada el 18 de mayo de 2018, se encontraba vigente hasta el 18 de mayo de 2020 y, al ampliarse automáticamente nueve (9) meses el término de vigencia contados a partir de su vencimiento, la citada licencia contaba con vigencia hasta el 18 de febrero de 2021.

Que, por medio de Resolución No. 11001-3-21-0094 del 25 de enero de 2021, esta Curadora Urbana concedió prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, con ocasión de la revalidación otorgada, hasta el 18 de febrero de 2022.

Que, aunado a ello, el 27 de agosto de 2021 se expidió el decreto No. 1019, mediante el cual, con base en el artículo 2° de dicho decreto, se adicionó el parágrafo 2° transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, así:

**"<<Parágrafo 2 transitorio.** Las revalidaciones que estuvieren vigentes en virtud de una primera prórroga en la fecha de entrada en vigencia del presente parágrafo podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse antes del vencimiento de la primera prórroga de la revalidación, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular>>".

Que, con ocasión de lo establecido en la norma en cita, Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo, con cédula de ciudadanía No. 19.262.328, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso Casablanca - Constructora Bolívar, Fideicomiso Uno - Casablanca (Brazilia Nova II), Fideicomiso Lote B - Casablanca (Brazilia Nova II), mediante apoderada y con radicación No. 22-3-0098 del 31 de enero de 2022, presentó, ante este despacho, solicitud de segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, con ocasión de la revalidación otorgada, ejecutoriada el 18 de mayo de 2018, prorrogada por medio de la Resolución No. 11001-3-21-0094 del 25 de enero de 2020.

Que, el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.", prescribe que, en



*Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, en virtud de la revalidación otorgada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, "Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."*

cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se pueden corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, sean estos de digitación, transcripción o de omisión de palabras.

Que, atendiendo a lo anterior, por error involuntario se señaló que la fecha de expedición de la Resolución No. 11001-3-21-0094, por medio de la cual se concedió prórroga de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de abril de 2018 en virtud de la Revalidación otorgada, era el 25 de enero de 2020, siendo el año 2021 el correcto.

Que, conforme a lo establecido en el parágrafo 2° transitorio del artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1019 de 2021, la solicitud de segunda prórroga cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley.

Que, en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

#### RESUELVE

##### ARTICULO 1°

Conceder a Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Carlos Alfonso Sierra Galindo, con cédula de ciudadanía No. 19.262.328, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso Casablanca - Constructora Bolívar, Fideicomiso Uno - Casablanca (Brazilia Nova II), Fideicomiso Lote B - Casablanca (Brazilia Nova II), segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, con ocasión de la revalidación otorgada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, expedida por esta Curadora Urbana, por medio de la cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concedió Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas, localizado en la KR 76 150 26 (Actual) / KR 76 152 B 26 (Anterior) con matrícula inmobiliaria No. 50N-20602923, de la localidad de Suba, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el 18 de mayo de 2018, cuya prórroga automática se produjo hasta el 18 de febrero de 2021, prorrogada a través de Resolución No. 11001-3-21-0094 del 25 de enero de 2020, según lo establecido en el artículo



Continuación Resolución No. 11001-3-22-0390 del 15 de febrero de 2022

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, en virtud de la revalidación otorgada, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, "Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 150 - 26 (Actual) KR 76 No. 152B - 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."

2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017 y el artículo 2° del Decreto 1019 del 27 de agosto de 2021.

**ARTICULO 2°** La presente prórroga rige a partir del **19 de febrero de 2022**.

**ARTICULO 3°** Aclarar que el año de expedición de la Resolución No. 11001-3-21-0094, por medio de la cual se concedió prórroga de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, en virtud de la Revalidación otorgada, es el 25 de enero de **2021**.

**ARTICULO 4°** Se mantienen vigentes y no se modifican las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. 18-3-0401 del 23 de abril de 2018, ejecutoriada el 18 de mayo de 2018, prorrogada por medio de Resolución No. 11001-3-21-0094 del 25 de enero de 2021.

**ARTICULO 5°** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4 del Decreto 491 de 2020 y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

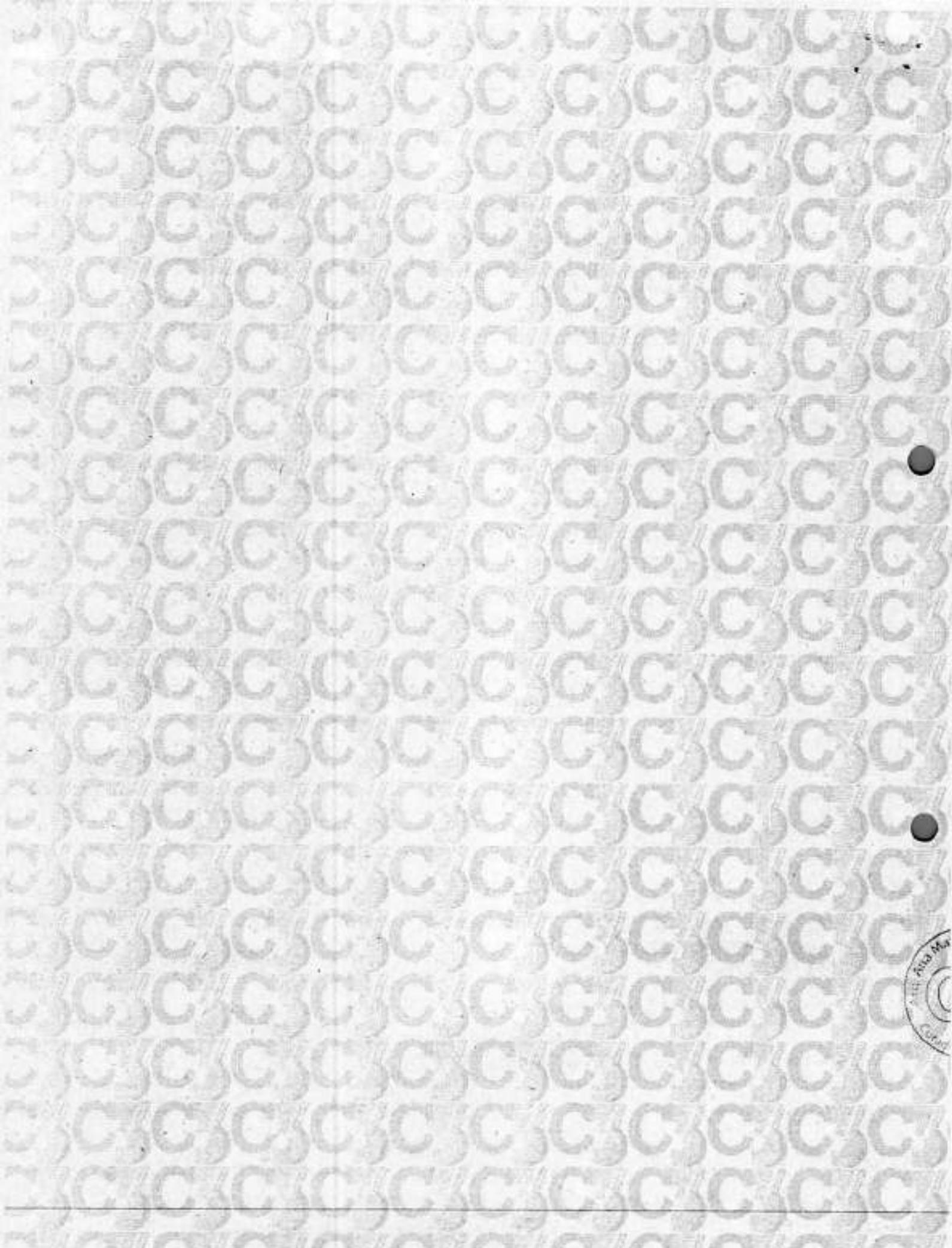


*Arq. Ana María Cadena Tobón*  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana 3

Revisó: María Claudia Ardila Morales - Directora Jurídica  
Elaboró: Wiliam Andrés Alean C. - Abogado

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 02 MAR 2022





Anti-Acid Ma  
Guan



**REFERENCIA: 18-3-1764**

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

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

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

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

**CONSIDERANDO**

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

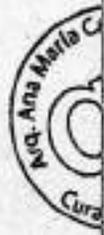
Que mediante la citada Resolución 13-3-1071 del 18 de Abril 2013 se aprobó el Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, se establecieron sus normas, se concedió Licencia de Urbanización para cinco (5) Etapas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable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

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

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

Que mediante Resolución No. RES 16-3-0018 del 8 de Enero 2016 se concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013 expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

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



REFERENCIA: 18-3-1764

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

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

42 y CU3S100/4-43.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REFERENCIA: 18-3-1784

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

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

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

**RESUELVE:**

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

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

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

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

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

**INFORMACION DEL PREDIO:**

**AREA TOTAL PROYECTO URBANISTICO**

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

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenida en el plano No. CU3-S100/4-44 que se adoptan mediante la presente Resolución.



REFERENCIA: 18-3-1764

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



152  
C

REFERENCIA: 18-3-1764

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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

08 NOV 2018  
*Ana M Cadena Tobon*  
Arq. ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.



Proyectó: Arq. Francisco Javier Villadiego  
Arquitecto de Urbanismo

*[Signature]*  
VoBo. Arq. Natalia Bonilla  
Coordinadora de Urbanismo

*[Signature]*  
VoBo. María Cristina Arenas Guevara  
Directora Jurídica

*[Signature]*  
VoBo. Jurídico: Juliana Restrepo  
Jurídica

10 DIC 2018

*[Circular stamp fragment]*  
Tobon  
N. 3

Referencia: Expediente No. 16-3-1748

**RESOLUCIÓN No. RES 18-3-0607 del 13 de junio 2018**

Por la cual se corrige la Modificación a la Licencia de Urbanización No. MLU-RES 13-3- 1071 del 15 de noviembre de 2016 para predio ubicado en KR 76 No.150-26 (Actual) y KR 76 No.152B-26 (Anterior) del predio denominado "CASA BLANCA" de la Localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que este Despacho expidió a la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con Nit.860.513.493-1 fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) del desarrollo denominado CASA BLANCA, representada legalmente por la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA con Cedula de Ciudadanía No.42.747.650, Modificación de Licencia de Urbanización vigente No. MLU-RES 13-3-1071 del 15 de noviembre de 2016 para el predio ubicado en la KR 76 No.150-26 (Actual) y KR 76 No.152B-26 (Anterior) del predio denominado "CASA BLANCA" de la Localidad de Suba.

Que la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con Nit. 860.513.493-1 solicitó mediante apoderada el 29 de mayo de 2018 y radicado No. 23066 la corrección de áreas de la Etapa 5, Manzana 5, lotes 1 y 2; pues por un error involuntario se registró para el lote No.1 un área de 8.161,54 m2 y para el lote No.2 un área de 8.521,82 m2.

Que una vez revisados los Planos CU3-S100/4-42 y CU3-S100/4-43 que hacen parte integral de la Modificación de Licencia de Urbanización No. MLU-RES 13-3-1071 del 15 de noviembre de 2016, se verificó el área correcta para la Etapa 5, Manzana 5, Lote No.1 es de 8.638,36 m2. y la para Etapa 5 Manzana 5 Lote No.2 es de 8.500,00 m2.

Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto."



Continuación de la Resolución No. RES 18-3-0607 del 13 de junio de 2018

Por la cual se corrige la Modificación a la Licencia de Urbanización No. MLU-RES 13-3- 1071 del 15 de noviembre de 2016 para predio ubicado en KR 76 No.150-26 (Actual) y KR 76 No.152B-26 (Anterior) del predio denominado "CASA BLANCA" de la Localidad de Suba.

Que en consecuencia, procede de oficio efectuar la corrección en el cuadro de áreas ya que la misma no cambia el sentido material de la decisión.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,

### RESUELVE

**ARTICULO. 1º** Corregir la Modificación a la Licencia de Urbanización No. MLU-RES 13-3-1071 del 15 de noviembre de 2016 en cuanto que el área correcta de la Etapa 5 Manzana 5 para los lotes 1 y 2 de la Etapa 5, Manzana 5 son:

Lote No. 1 = 8.638,36 m2.

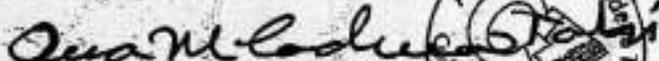
Lote No. 2 = 8.500,00 m2.

**ARTICULO. 3º** Los demás aspectos contenidos en la Modificación a la Licencia de Urbanización No. MLU-RES 13-3-1071 del 15 de noviembre de 2016, se mantienen.

### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Bogotá, D.C., a los

13 JUN 2018

  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3



Presentó: Arq. Francisco Javier Villalón  
Arquitecto de Urbanismo  
V.B.O.: Juliana Restrepo,  
Otero Jurídico

REFERENCIA: 18-3-0158

**RESOLUCIÓN N° 18-3-0401 del 23 de Abril de 2018**

*Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.*

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 sus decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

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

Que le 20 de Marzo de 2018, la solicitud queda radicada en legal y debida forma.

Que el 9 de Abril de 2018 se hace requerimiento mediante oficio No.CE 18-3-61481, con el fin de que se aporte el cuadro de áreas exigido por el artículo 6° del Decreto 1197 de 2016.

Que el 19 de Abril de 2018 se dio cumplimiento al requerimiento antes indicado.

Que el 17 de abril de 2015, este Despacho expidió mediante Resolución No. MLU-RES 13-3-1071 la modificación de la Licencia de Urbanización vigente del desarrollo urbanístico denominado Casablanca.

Que el 28 de septiembre de 2015, este Despacho mediante Resolución No. RES 15-3-1310 se corrigió el texto de la Resolución No. MLU-RES 13-3-1071 de fecha 17 de abril de 2015, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación.



150



**RESOLUCIÓN N° 18-3-0401 del 23 de Abril de 2018**

***Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.***

Que mediante Resolución No. RES 16-3-0018 del 6 de enero de 2016 esta Curaduría Urbana concedió a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), la prórroga al término de vigencia de la licencia de Urbanismo concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, concediéndole vigencia hasta el 10 de enero de 2017.

Que mediante Resolución No. RES 17-3-0005 del 3 de Enero de 2017, se concedió la segunda Prorroga al término de vigencia de la licencia de Urbanismo concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, concediéndole vigencia hasta el 10 de enero de 2018.

Que igualmente con la Resolución antes citada, se autorizó el cambio del urbanizador responsable designándose al Ingeniero Civil Diego Javier Ospina Garzón identificado con cédula de ciudadanía No. 80228907 y Matrícula Profesional No. 25202095583 CND.

Que la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE, presentó ante esta Curaduría Urbana, por medio de apoderada y mediante radicación No. 18-3-0158 del 5 de febrero de 2018, solicitud de Revalidación de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que el 21 de julio de 2016 fue expedido el Decreto 1197, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas"

Que el artículo 6 del Decreto 1197 de 2016 establece que "(...) el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra" en el caso de licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente "construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces(...)".



**RESOLUCIÓN N° 18-3-0401 del 23 de Abril de 2018**

**Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.**

Que a la solicitud se anexó escrito con el cuadro de áreas donde se especifica un área ejecutada durante la vigencia de la licencia vencida de 47,951.73 M2 y para ejecutar durante la revalidación lo referente a 47,532.24 M2 para un total de 95,483.97 M2 en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 1197 de 2016.

Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2016, antes citado, la solicitud de Revalidación de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley, y el Ingeniero Civil DIEGO JAVIER OSPINA GARZON identificado con cédula de ciudadanía No.80228907 y Matricula Profesional No. 25202095583 CND, presentó el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación, y certificó que las obras autorizadas mediante la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, se encuentran ejecutadas en estructura en un 50.22 %.

Que según lo dispuesto en el concepto No.2016EE180436 de fecha 15 de diciembre de 2016 emitido por la Secretaria de Hacienda, no se exige acreditación del Impuesto de Delineación Urbana para los trámites de revalidación.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3, Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN,

Cadena 7.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°** Conceder en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez a la sociedad la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 fideicomitente FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR (antes FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR) representada legalmente por la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA identificada con la cédula de ciudadanía No.42747650, sobre quien recae la titularidad de una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, concedida para la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba

**RESOLUCIÓN N° 18-3-0401 del 23 de Abril de 2018**

**Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.**

**Parágrafo 1°** Hace parte de la presente Resolución, la certificación expedida por el urbanizador responsable. (Artículo 6 del Decreto 1197 de 2016).

**ARTÍCULO 2°** El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez en virtud de la Revalidación, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia vencida toda vez que el proyecto mantiene las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, es de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo, según lo establecido en el artículo 6 del Decreto 1197 de 2016.

**ARTÍCULO 3°** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del actual constructor responsable, contenidas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013 y su modificación del 17 de Abril de 2015, se mantienen.

**ARTÍCULO 4°** La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

  
Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3

  
María Cristina Arenas Guavara  
Directora Jurídica

Elaboró: JRG

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 18 MAY 2018



Referencia: Expediente 16-3-2745

**RESOLUCIÓN No. RES 17-3-0005 - 3 ENE 2017**

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 1197 de 2016 y los Decretos Distritales 384 de 2012, y

**CONSIDERANDO**

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

Que el 17 de abril de 2015, este Despacho expidió mediante Resolución No. MLU-RES 11-3-1071 la modificación de la Licencia de Urbanización vigente del desarrollo urbanístico denominado Casablanca.

Que el 28 de septiembre de 2015, este Despacho mediante Resolución No. RES 15-3-1310 se corrigió el texto de la Resolución No. MLU-RES 11-3-1071 de fecha 17 de abril de 2015, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación.

Que mediante Resolución No. RES 16-3-0018 del 6 de enero de 2016 esta Curaduría Urbana concedió a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), la prórroga al término de vigencia de la licencia de Urbanismo concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, concediéndole vigencia hasta el 10 de enero de 2017.

Que la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA identificada con la cédula de ciudadanía No.42747650 en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1, presentó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación



- 3 ENE 2017

Continuación Resolución No. RES 17-3-0005

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

No. 16-3-2745 del 19 de diciembre de 2016, solicitud a una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba.

Que como urbanizador responsable del proyecto figura el Ingeniero Civil Ingeniero Civil DIEGO JAVIER OSPINA GARZON identificado con la cédula de ciudadanía No. 80228907 y Matrícula Profesional No. 25202095583 CND.

Que el 21 de julio de 2016 fue expedido el Decreto 1197, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas"

Que el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016, en su párrafo transitorio, señala: "Párrafo transitorio. A partir de la entrada en vigencia del presente párrafo y hasta el 31 de diciembre del año 2017, todas las licencias urbanísticas podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga".

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular." (Sublinea fuera de texto).

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO 1º** Conceder a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 fideicomitente FIDEICOMISO CASABLANCA CONSTRUCTORA BOLIVAR (antes FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR) representada legalmente por la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA identificada con la cédula de ciudadanía No. 42747650, una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la



Continuación Resolución No. RES 17-3-0005

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013.

Localidad de Suba, contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, expedida por esta Curaduría Urbana, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga, según lo establecido en el párrafo transitorio del artículo 5 del Decreto 1197 de 2016.

**ARTÍCULO 2º** La presente prórroga rige a partir del 11 de enero de 2017.

**ARTÍCULO 3º** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanismo concedida mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, se mantienen vigentes y no se modifican.

**ARTÍCULO 4º** La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los - 3 ENE 2017

  
Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana

Maria Cristina Arenas Povedra  
Directora Jurídica

  
CRV

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 06 ENE 2017





REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 15 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA N° 3 (P) de BOGOTA D.C.  
ARQ. ADA MONTILLA GUERRERO**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y el Decreto 373 de 2016, y

**CONSIDERANDO**

Que la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA con cédula de ciudadanía No.42.747.650 en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) del desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en la KR 76 No.150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior), en la Localidad de Suba, como consta en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.50N-20602923, solicitó mediante la radicación 16-3-1748 modificación de Licencia de urbanización vigente.

Que mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón, se aprobó el Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, se establecieron sus normas, se concedió Licencia de Urbanización para cinco (5) Etapas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se adoptaron los planos urbanísticos Nos. CU3S100/4-37 y CU3S100/4-38.

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

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

Que mediante Resolución No. RES 16-3-0018 del 6 de Enero 2016 se concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No.

A.M.



Por la cual se concede *Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.*

RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013 expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

Que según la normatividad urbanística vigente, el predio pertenece a la Unidad de Planeamiento Zonal N° 23 Casablanca Suba, reglamentada por el Decreto Distrital 259 de 2006 la cual le asigna Sector Normativo 2, **Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial y tratamiento de Desarrollo.**

Que parte del predio se encuentra ubicado en Rango 1 de Edificabilidad, por tener frente sobre malla vial arterial principal (V-1 Avenida Boyacá), para lo cual se permite un Índice de Construcción máximo de 2.75 sobre Área Neta Urbanizable.

Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual "(...) Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básica, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a) *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
- b) *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
- c) **La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.**
- d) *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e) *Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)*

Que para acogerse a la condición establecida en el literal C del artículo mencionado en el párrafo anterior, para la zona ubicada en Rango 1, el interesado cede 11.643.11 M2 de suelo adicional para parque, que conforme con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción hasta 2.75 valor máximo permitido para el rango de desarrollo establecido para este predio, según el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, específicamente en 212.913.60 M2 adicionales de área válida para alcanzar un índice

A.M.

EN



159

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 15 NOV 2016

Por la cual se concede *Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Subs.*

máximo de construcción propuesto de 2.75 sobre el área neta urbanizable de 121.664.91 Mts2 (rango 1), según lo establecido en el literal A del Artículo 23 del decreto 327 de 2004, para un área total de 334.578.50 Mts2 de construcción.

Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo, establece en su artículo 10º respecto a las modificaciones de los Proyectos Urbanísticos: *"Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital."*

Que las modificaciones del Proyecto Urbanístico solicitadas consisten en:

1. Dado que el predio tiene frente a la Av. Boyacá correspondiente a una vía tipo V-1 (malla vial arterial principal) y por estar por debajo de la cota 2570, le corresponde un índice máximo de construcción de 2.75.
2. Corregir cuadro de mojones en Etapa 4 Parque 4, Etapa 5 Equipamiento EQ-5 y Etapa 5 Vía Local Carrera 75.
3. Cambiar el Urbanizador y Constructor Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo, el ingeniero DIEGO JAVIER OSPINA GARZON, con Cédula de Ciudadanía No.80.228.907, portador de la Tarjeta Profesional No.25202-095583

Que en consecuencia a las modificaciones propuestas el proyecto plantea aumento de cesiones válidas para el aumento de edificabilidad y tomando parte del excedente de parques de la Etapa 6 para completar el área requerida; así mismo se asignan Índices de ocupación y construcción para cada manzana.

Que en el presente trámite se dio aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 2º del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 del 2015, por lo tanto no se enviaron citaciones a vecinos colindantes ni se fijó valla de comunicación a terceros.

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

Que las modificaciones presentadas mantienen las condiciones aprobadas para la protección del Bien de Interés Cultural indicadas en el concepto técnico No.2-2010-02167 aprobado por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio y la Secretaria Distrital de Planeación.

A.M.

Tobc  
radio

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 15 NOV 2016

*Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.*

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana, para la asignación de la numeración que corresponde a los planos que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho proyecto los planos Nos. **CU3S100/4-42** y **CU3S100/4-43**, los cuales anulan y remplazan en su totalidad a los planos **CU3S100/4-39** y **CU3S100/4-40**.

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

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 (P) de Bogotá D.C., ADA MONTILLA GUERRERO,

#### RESUELVE:

##### ARTÍCULO 1°

Aprobar la Modificación al Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, localizado en la KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el plano que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

##### ARTÍCULO 2°

Adoptar como planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, los identificados con Nos. **CU3S100/4-42**, y **CU3-S100/4-43**, en dos (2) originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y dos (2) segundos originales, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No. F-31 y F-42 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

A.H.

15/11/2016



15 NOV 2016

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se concede *Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.*

**PARÁGRAFO:** Los planos aprobados reemplazan y sustituyen en su totalidad a los planos Nos. CU3S100/4-39 y CU3S100/4-40 aprobados por la Curaduría Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

**NOTA:** Se solicita a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar la siguiente nota en los planos de la siguiente manera:

- En el plano **CU3S100/4-39:** Este fue anulado y reemplazado en su totalidad por el plano CU3S100/4-42.
- En el plano **CU3S100/4-40:** Este fue anulado y reemplazado en su totalidad por el plano CU3S100/4-43.

### ARTÍCULO 3°

#### DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION QUE SE CONCEDE

Conceder a la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA identificada con cédula de ciudadanía No.42.747.650, en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., con Nit.860.513.493-1, fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) del desarrollo denominado CASA BLANCA, localizado en la Localidad de Suba, como consta en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20602923, Modificación de la Licencia de Urbanización vigente otorgada mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, la cual consiste en asignar Rango de edificabilidad 1 correspondiente a 2.75 para el citado proyecto excepto las área que hacen parte de la densidad restringida con Rango R4B señaladas en los planos CU3S100/4-42, y CU3-S100/4-43 que hacen parte integral de la presente resolución.

En consecuencia de la modificación planteada se aumenta las cesiones válidas para el aumento de edificabilidad contabilizando las que en el diseño original no eran válidas y tomando parte del excedente de parques de la Etapa 6 para completar el área requerida; así mismo se asignan índices de ocupación y construcción para cada manzana.

La presente modificación de Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos urbanísticos y documentación que forma parte integral de la solicitud, radicado ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 16-3-1748.

A.M.

5/

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 10 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

#### ARTÍCULO 4°

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

#### INFORMACION DEL PREDIO:

##### AREA TOTAL PROYECTO URBANISTICO

- Nombre de la urbanización: **URBANIZACION CASA BLANCA**
- Dirección: KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior).
- Área Bruta Topográfico: 211.629,88 m2.
- Área Hacienda Casa Blanca: 21.464,53 m2.
- Afectación Malla Vial Arterial: 475,97 m2.
- Área Total Neta Urbanizable: 189.689,38 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No.: 50N-20602923.
- Área Útil: 94.402,58 m2.

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenidas en los planos Nos. CU3S100/4-42, y CU3-S100/4-43 que se adoptan mediante la presente Resolución.

#### ARTICULO 5.

##### DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

##### 5.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

##### CUADRO GENERAL DE AREAS

- ÁREA BRUTA: 211,629.85 m2
- AREA HACIENDA CASA BLANCA: 21,464.53 m2.
- AFECTACIÓN MALLA VIAL ARTERIAL: 475.97 m2.
- AREA NETA URBANIZABLE (POLIGONOS): 189,689.35 m2.
- CONTROL AMBIENTAL: 959.24 m2.

A.H.





REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 15 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	188,730.11 m2.
• CESIONES PARQUES:	33,437.13 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	15,098.41 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	48,535.54 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	11,643.71 m2.
• CESION ADICIONAL (NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	0.00 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	34,345.48 m2.
• TOTAL CESIONES AL DISTRITO CAPITAL:	95,483.97 m2.
• AREA UTIL:	94,205.38 m2.
• AREA VIP (20% SOBRE AREA UTIL):	18,841.08 m2.

NOTA: El área correspondiente a VIP fue pagada a METROVIENDA mediante Resolución 00152 del 8 de Septiembre de 2014 concedida en MLU-RES 13-3-1071 del 15 de abril de 2015.

#### CUADRO GENERAL DE AREAS RANGO 1

• AREA BRUTA:	122,942.46 m2
• AREA HACIENDA CASA BLANCA:	801.58 m2.
• AFECTACIÓN MALLA VIAL ARTERIAL:	475.97 m2.
• AREA NETA URBANIZABLE (POLIGONOS):	121,664.91 m2.
• CONTROL AMBIENTAL:	959.24 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	120,705.67 m2.
• CESIONES PARQUES:	8,939.32 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	955.91 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	9,895.23 m2.
• CESIÓN ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,890.32 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	27,130.91 m2.
• TOTAL CESIONES AL DISTRITO CAPITAL:	39,875.70 m2.
• AREA UTIL:	81,789.21m2.

#### CUADRO GENERAL DE AREAS RANGO 4B

• AREA BRUTA:	88,687.39 m2
• AREA HACIENDA CASA BLANCA:	20,662.95 m2.
• AFECTACIÓN MALLA VIAL ARTERIAL:	00.00 m2.

A.M.

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 15 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

• AREA NETA URBANIZABLE (POLIGONOS):	68.024.44 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	68.024.44 m2.
• CESIONES PARQUES:	24.497.81 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	14.142.50 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	38.640.31 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	9.753.39 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	7.214.57 m2.
• TOTAL CESIONES AL DISTRITO CAPITAL:	55.608.27 m2.

AREA UTIL: 12.416.17 m2.

#### ETAPA 1

• AREA NETA URBANIZABLE:	29,980.36 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	29,980.36 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	14,837.09 m2.
• CESIONES PARQUES:	5,967.73 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	3,095.12 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	9,062.85 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	2,437.28 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	3,336.96 m2

• AREA UTIL: 15,143.27 m2.

#### ETAPA 2

• AREA NETA URBANIZABLE:	23,423.43 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	23,405.47 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	12,351.36 m2.
• CESIONES PARQUES:	3,577.77 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	1,384.92 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	4,962.69 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,090.57 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	6,280.14 m2.
• CONTROL AMBIENTAL:	17,96 m2.

• AREA UTIL: 11,072.07 m2

A.M.





15 NOV 2016

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

## ETAPA 3

• AREA NETA URBANIZABLE:	26,914.32 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	26,914.32 m2
• CESIONES PUBLICAS:	15,184.17 m2
• CESIONES PARQUES:	6,242.21 m2
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	2,937.48 m2
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	9,179.69 m2
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	755.85 m2
• CESION PARA VIAS LOCALES:	5,248.63 m2
• AREA UTIL:	11,730.15 m2

## ETAPA 4

• AREA NETA URBANIZABLE:	25,658.95 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	25,658.95 m2
• CESIONES PUBLICAS:	17,975.04 m2
• CESIONES PARQUES:	9,289.68 m2
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	2,242.22 m2
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	11,531.90 m2
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,591.35 m2
• CESION PARA VIAS LOCALES:	4,851.79 m2
• AREA UTIL:	7,683.91 m2

## ETAPA 5

• AREA NETA URBANIZABLE:	28,443.70 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	28,443.70 m2
• CESIONES PUBLICAS:	11,305.34 m2
• CESIONES PARQUES:	0.00 m2
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	5,438.67 m2
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	5,438.67 m2
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,770.48 m2
• CESION PARA VIAS LOCALES:	4,096.19 m2
• AREA UTIL:	17,138.36 m2



A.H.

REFERENCIA: 18-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 1 5 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

#### ETAPA 6

• AREA NETA URBANIZABLE:	26,973.49 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	26,973.49 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	14,527.21 m2.
• CESIONES PARQUES:	8,359.74 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	0.00 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	8,359.74 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	3,197.44 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	2,970.03 m2.
• CONTROL AMBIENTAL:	0.00 m2.
• AREA UTIL:	12,446.28 m2.

#### ETAPA 7

• AREA NETA URBANIZABLE:	28,295.10 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	27,353.82 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	9,303.76 m2.
• CESIONES PARQUES:	0.00 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	0.00 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	0.00 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	0.00 m2.
• CESION ADICIONAL (NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	800.74 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	7,561.74 m2.
• CONTROL AMBIENTAL:	941.28 m2.
• AREA UTIL:	18,991.34 m2.

#### 5.2. DISTRIBUCION DE ETAPAS AREA UTIL DE LAS MISMAS.

ETAPAS	MANZANAS	AREA UTIL (m2)	
		POR MANZANAS	POR ETAPAS
ETAPA 1	2 Lote1	8,094.48	15,143.27
	2 Lote2	7,048.79	

A.H.

3



REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

15 NOV 2013

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

ETAPA 2	1	11,072.07	11,072.07
ETAPA 3	4	11,730.15	11,730.15
ETAPA 4	6 Lote 2	7,683.91	7,683.91
ETAPA 5	5 Lote1	8,616.54	17,138.36
	5 Lote2	8,521.82	
ETAPA 6	7	12,446.28	12,446.28
ETAPA 7	6 Lote1	9,035.42	18,991.34
	3	9,955.92	
TOTAL PP	-	94,205.38	94,205.38

ARTICULO 6°

TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

La presente Resolución no modifica la vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el desarrollo denominado CASA BLANCA mediante la Resolución N° RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, prorrogada mediante Resolución No. RES 16-3-0018 de 2016, vigente hasta el 10 de Enero de 2017.

ARTICULO 7°

DEL TITULARES DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION POR CADA ETAPA

Establecer como titulares de la Licencia a ANA CRISTINA PARDO OCHOA, identificada con Cédula de Ciudadanía No.42.747.650, actuando en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), con Nit.860.513.493-1, y como Urbanizador Responsable y Constructor Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo, del desarrollo denominado URBANIZACION CASA BLANCA, al ingeniero DIEGO JAVIER OSPINA GARZON, con Cédula de Ciudadanía No.80.228.907, portador de la Tarjeta Profesional No.25202-095583, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.



A.M.

REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

15 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

#### ARTICULO 8°

#### LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

Las disposiciones contenidas en las Resoluciones No. RES 13-3-1071 de Diciembre 18 de 2013, reglamentaria de la totalidad del desarrollo denominado URBANIZACION CASA BLANCA y demás normas que las modifiquen o complementen, se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

#### ARTICULO 9°

#### ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

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

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

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

- El proyecto prevé 11.643.71 M<sup>2</sup> de cesión adicional para obtener el Índice de Construcción máximo de 2.75 correspondiente a 334.578.50 M<sup>2</sup> los cuales se autorizan en su totalidad. (literal del artículo 23 del decreto 327 de 2004)
- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la URBANIZACION CASA BLANCA, se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e Indices", contenido en el Plano No. CU3S100/4-43 que se aprueba mediante la presente Resolución.
- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

A.M.



REFERENCIA: 16-3-1748

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071 15 NOV 2016

Por la cual se concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

ARTICULO 10°

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

ARTICULO 11°

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y 69 de la ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

*Ada*  
Arq. ADA MONTAÑA GUERRERO  
Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá D.C.



- Aprobó: Dra. Claudia Niño Mesa  
Jurídica
- Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales  
Coordinadora de Urbanismo
- Proyectó: Arq. Francisco Javier Velásquez  
Arquitecto de Urbanismo

FECHA DE EJECUTORIA: 21 NOV 2016





**Referencia: Expediente 15-3-2674**

**RESOLUCIÓN No. RES 16-3-0018 - 6 ENE 2016**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, expedida por este Despacho para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba y se autoriza el cambio de urbanizador responsable.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 y 2218 de 2015 y el Decreto Distrital 384 de 2012, y

**CONSIDERANDO**

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

Que el 17 de abril de 2015, este Despacho expidió mediante Resolución No. MLU-RES 11-3-1071 la modificación de la Licencia de Urbanización vigente del desarrollo urbanístico denominado Casablanca.

Que el 28 de septiembre de 2015, este Despacho mediante Resolución No. RES 15-3-1310 se corrigió el texto de la Resolución No. MLU-RES 11-3-1071 de fecha 17 de abril de 2015, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación.

Que como urbanizador responsable del proyecto figura el Arquitecto HERNANDO ALBERTO MUÑOZ ROJAS identificado con la cédula de ciudadanía No.19469437 y Matrícula Profesional No. 25700-17003.

Que el señor CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO identificado con la cédula de ciudadanía No.19262328 en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), presentó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No.15-3-2674 del 24 de diciembre de 2015, solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado



- 6 ENE 2016

Continuación Resolución No. 16-3-0018

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, expedida por este Despacho para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba y se autoriza el cambio de urbanizador responsable.

CASABLANCA, concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013.

Que igualmente con la solicitud antes mencionada se pidió el cambio de urbanizador responsable por el Ingeniero Civil DIEGO JAVIER OSPINA GARZON identificado con la cédula de ciudadanía No.80228907 y Matricula Profesional No. 25202095583 CND, cuya copia se anexa al expediente

Que el Ingeniero Civil DIEGO JAVIER OSPINA GARZON demuestra su experiencia e idoneidad al acreditar su ejercicio profesional mayor a tres (3) años, como lo dispone el parágrafo 3 del artículo 2.2.6 1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 y acepta la designación de la responsabilidad según escrito anexo al expediente, por lo que es procedente el cambio de urbanizador responsable

Que el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 47 establece que las licencias de urbanismo podrán prorrogarse por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, formulando la solicitud dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de las obras.

Que el 18 de noviembre de 2015 fue expedido el Decreto 2218, *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas"*

Que conforme a lo establecido en el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el Ingeniero Civil DIEGO JAVIER OSPINA GARZON identificado con la cédula de ciudadanía No.80228907 y Matricula Profesional No. 25202095583 CND, en calidad de actual urbanizador responsable de las obras de urbanismo de la citada licencia, certificó mediante escrito anexo al expediente que las obras autorizadas mediante la Licencia de Urbanismo concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013 y su modificación del 17 de abril de 2015, se encuentran iniciadas.



- 6 ENE 2016

Continuación Resolución No. 16-3-0018

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, expedida por este Despacho para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba y se autoriza el cambio de urbanizador responsable.

Que el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, en su párrafo transitorio, señala: "Parágrafo transitorio. A partir de la entrada en vigencia del presente párrafo y hasta el 31 de diciembre del año 2017, todas las licencias urbanísticas vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

*La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique que la obra tiene un avance no menor al 20% del área aprobada en la respectiva licencia.*" (Sublinea fuera de texto).

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°** Conceder a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT 860513493-1 fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 19262328, la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013, por esta Curaduría Urbana, para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el día 10 de enero de 2014, según lo establecido en el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015.

**PARÁGRAFO:** Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el urbanizador responsable. (Artículo 8 del Decreto 2218 de 2015).

**ARTÍCULO 2°** La presente prórroga rige a partir del 11 de enero de 2016.

**ARTÍCULO 3°** Autorizar el cambio de constructor responsable que figura en la Licencia de Construcción y designar como actual constructor responsable al Ingeniero Civil Ingeniero Civil DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN identificado con la



Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, expedida por este Despacho para el desarrollo urbanístico denominado Casablanca ubicado en la KR 76 150 26 (actual) / KR 76 152 B 26 (anterior) de la Localidad de Suba y se autoriza el cambio de urbanizador responsable.

cédula de ciudadanía No.80228907 y Matricula Profesional No. 25202095583 CND.

**ARTÍCULO 4º** Rémitir a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP- el presente Acto Administrativo para que en cumplimiento de sus funciones, actualice sus archivos y proceda a incorporar entre los antecedentes del predio planos Nos. CU3-S100/4-39 y CU3-S100/4-40 la prórroga al término de vigencia que se concede con el presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 5º** Como lo prevé el párrafo transitorio del artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, podrá acceder a una segunda prórroga si cuenta con un avance de obra no menor al 20%.

**ARTÍCULO 6º** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanismo concedida mediante la Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de diciembre de 2013 y su modificación del 17 de abril de 2015, se mantienen vigentes y no se modifican.

**ARTÍCULO 7º** La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los **6** ENE 2016

  
Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3

Maria Cristina Arenas Guevara  
Directora Jurídica

VRV  
Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **11** FEB 2016



Expediente: 14-3-2406  
 Radicación correspondencia: 012593



**RESOLUCION No. RES 15-3-1310**      28 SEP 2015

Por la cual se corrige el texto de la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015 por éste Despacho para el predio CASABLANCA ubicado en la KR 76 150 26 (actual) y KR 76 No. 152B-26 (anterior) de la Localidad de Suba, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
 ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 384 de 2012, y

**CONSIDERANDO**

Que esta Curaduría Urbana concedió a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., con Nit. 860513493-1, representada legalmente por la doctora ANA CRISTINA PARDO OCHOA identificada con la cédula de ciudadanía No. 42747650, sociedad que actúa como fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), titular del predio CASABLANCA ubicado en la KR 76 150 26 (actual) y KR 76 No. 152B-26 (anterior) de la Localidad de Suba, la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente No. MLU-RES-11-3-1071, expedida el 17 de Abril de 2015.

Que la arquitecta CAROLINA RAMIREZ CUEVAS, apoderada dentro del trámite cursado en el expediente No. 14-3-2406, presentó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación por correspondencia No. 012593 del 27 de Agosto de 2015, solicitud de aclaración de la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015, debido a que en el encabezado se incluyó por error el número de la Resolución que se modifica como MLU - RES 11-3-1071, cuando lo correcto es MLU-RES 13-3-1071.

Que la aclaración solicitada no varía la decisión técnica adoptada en la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015.

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3, Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,



**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º.**      Corregir el texto de la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015, por éste Despacho para el predio CASABLANCA

2 0 SEP 2015

Por la cual se corrige el texto de la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente expedida el 17 de Abril de 2015 por éste Despacho para el predio CASABLANCA ubicado en la KR 76 150 26 (actual) y KR 76 No. 152B-26 (anterior) de la Localidad de Suba, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación.

ubicado en la KR 76 150 26 (actual) y KR 76 No. 152B-26 (anterior) de la Localidad de Suba, en cuanto a incluir correctamente el número de la Resolución objeto de la modificación el cual es MLU-RES 13-3-1071

**ARTÍCULO 2º.** Los demás aspectos contenidos en la Modificación al Proyecto Urbanístico General y la Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente No. MLU-RES-13-3-1071, expedida el 17 de Abril de 2015, se mantienen.

**ARTÍCULO 3º.** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

**COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los 2 0 SEP 2015

  
Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana

Revisó: MCAG  
Elaboró: CMNM

**ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana 3

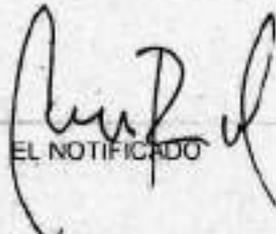
**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

Radicación: 14-3-2408  
Trámite: MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANISMO (VIGENTE)  
Dirección predio: KR 76 150 26 (ACTUAL)  
Acto Administrativo: MLURES 11-3-1071  
Propietario: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR. FIDEICOMISO UNO CASABLANCA. LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II)  
Fecha notificación: viernes, 24 de abril de 2015  
Hora notificación: 03:23 p.m.

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha viernes, 24 de abril de 2015, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: MLURES 11-3-1071 con fecha de expedición 17/04/2015 correspondiente al inmueble ubicado en la KR 76 150 26 (ACTUAL), a RAMIREZ CUEVAS CAROLINA identificado(a) con c.c./NIT. 52990328 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.

  
EL NOTIFICADO

  
EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria  SI  NO



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

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

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto Distrital 384 de 2012, y

CONSIDERANDO

Que la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA con cédula de ciudadanía No.42.747.650 en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) del desarrollo urbanístico denominado CASA BLANCA, ubicado en la KR 76 No.150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior), en la Localidad de Suba, como consta en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.50N-20602923, solicitó mediante la radicación 14-3-2406 modificación de Licencia de urbanización vigente.

Que mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, expedida por la Curadora Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón, se aprobó el Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado **CASA BLANCA**, se establecieron sus normas, se concedió Licencia de Urbanización para cinco (5) Etapas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se adoptaron los planos urbanísticos Nos. CU3S100/4-37 y CU3S100/4-38.

Que según la normatividad urbanística vigente, el predio pertenece a la Unidad de Planeamiento Zonal N° 23 Casablanca Suba, reglamentada por el Decreto Distrital 259 de 2006 la cual le asigna Sector Normativo 2, **Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial y tratamiento de Desarrollo.**

Que el proyecto contó con concepto técnico No. CT-5624 emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - INDIGER (antes FOPAE) en el que se señaló que el estudio aportado **"CUMPLE con los términos de referencia establecidos por la DPAE para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004, por las consideraciones estipuladas en el presente concepto."**

Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

*Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.*

Desarrollo, establece en su artículo 10º respecto a las modificaciones de los Proyectos Urbanísticos: "Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital."

Que las modificaciones del Proyecto Urbanístico solicitadas consisten en:

1. Redistribuir las Etapas aprobadas para un total de siete (7) etapas.
2. Se suprimen las áreas correspondientes al 20% del área útil destinadas a la obligación VIP, ya que dichas áreas fueron objeto de convenio de pago a Metrovivienda según lo establecido en la Resolución No.00152 del 08 de septiembre de 2014, recibos de pago Nos. 141201818 del 18 de diciembre de 2014, 150100806 del 01 de enero de 2015 y 150201825 del 16 de febrero de 2015.
3. Se subdividieron los lotes de la Manzana 5 (Etapas 5) y la Calle 153 (Etapas 7), en dos globos.
4. El trazado vial de la Manzana 7 se traslada al borde norte.
5. Redistribución de áreas de Cesión Adicional y Equipamientos.

Que en el presente trámite se dio aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 2º del Artículo 29 del Decreto 1469 del 2010, por lo tanto no se enviaron citaciones a vecinos colindantes ni se fijó valla de comunicación a terceros.

Que el interesado anexó copia de la Resolución 00152 del 8 de septiembre de 2014 mediante la cual Metrovivienda aceptó la liquidación definitiva por aplicación del traslado de la Vivienda de Interés Social y/o Prioritario.

Que el interesado anexó el convenio de pago con Metrovivienda y recibos de pago Nos.141201818 del 18 de diciembre de 2014, 150100806 del 01 de enero de 2015 y 150201825 del 16 de febrero de 2015, los cuales suman un valor total de nueve mil trescientos noventa y nueve millones doscientos noventa y seis mil ochocientos sesenta pesos con cinco centavos (\$9.399.296.860,05) correspondiente a la cuarta cuota del convenio del pago.

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



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

Que las modificaciones presentadas mantienen las condiciones aprobadas para la protección del Bien de Interés Cultural indicadas en el concepto técnico No.2-2010-02167 aprobado por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio y la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana, para la asignación de la numeración que corresponde a los planos que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado CASA BLANCA, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho proyecto los planos Nos. CU3S100/4-39 y CU3S100/4-40.

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

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°** Aprobar la Modificación al Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado CASA BLANCA, localizado en la KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el plano que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 2°** Adoptar como planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado CASA BLANCA, los identificados con Nos. CU3S100/4-39, y CU3S100/4-40, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No. F-31 y F-42 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

*Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.*

**PARÁGRAFO:** Los planos aprobados reemplazan y sustituyen en su totalidad a los planos Nos. CU3S100/4-37 y CU3S100/4-38 aprobados por la Curaduría Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

### **ARTÍCULO 3° DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION QUE SE CONCEDE**

Conceder a la señora ANA CRISTINA PARDO OCHOA identificada con cédula de ciudadanía No.42.747.650, en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., con Nit.860.513.493-1, fideicomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II) del desarrollo denominado CASA BLANCA, localizado en la Localidad de Suba, como consta en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20602923, Modificación de la Licencia de Urbanización vigente otorgada mediante Resolución No. RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, la cual consiste en: a. Aprobar la redistribución de las etapas. b. Suprimir las áreas destinadas a VIP, ya que dichas áreas fueron pagadas a Metrovivienda, de acuerdo con la Resolución No.001252 del 08 de septiembre de 2014, c. Subdividir en dos lotes la Manzana 5 (Etapa 5) y la Calle 153 (Etapa 7) en dos globos d. El trazado vial de la Manzana 7 se traslada al borde norte, adicionalmente se establece el urbanizador responsable de cada una de ellas.

La presente modificación de Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos urbanísticos y documentación que forma parte integral de la solicitud, radicado ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 14-3-2406.

**ARTÍCULO 4°** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

#### **INFORMACION DEL PREDIO:**

#### **AREA TOTAL PROYECTO URBANISTICO**

- Nombre de la urbanización: **URBANIZACION CASA BLANCA**
- Dirección: KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior).
- Área Bruta Topográfico: 211.629,88 m2.
- Área Hacienda Casa Blanca: 21.464,53 m2.
- Afectación Malla Vial Arterial: 475,97 m2.
- **Área Total Neta Urbanizable:** 189.689,38 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No.: 50N-20602923.



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

- **Área Útil:** **94.402,58 m2.**

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenidas en el plano No. CU3S100/4-39, y CU3-S100/4-40 que se adopta mediante la presente Resolución.

**ARTICULO 5. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.**

**5.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

**CUADRO GENERAL DE AREAS**

• <b>ÁREA BRUTA:</b>	211,629.85 m2
• <b>AREA HACIENDA CASA BLANCA:</b>	21,464.53 m2.
• <b>AFECTACIÓN MALLA VIAL ARTERIAL:</b>	475.97 m2.
• <b>AREA NETA URBANIZABLE (POLIGONOS):</b>	<b>189,689.35 m2.</b>
• <b>CONTROL AMBIENTAL:</b>	959.24 m2.
• <b>AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:</b>	<b>188,730.11 m2.</b>
• <b>CESIONES PUBLICAS:</b>	95,483.97 m2.
• <b>CESIONES PARQUES:</b>	36,634.57 m2.
• <b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:</b>	15,098.41 m2.
• <b>TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:</b>	51,732.98 m2.
• <b>CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):</b>	7,604.06 m2.
• <b>CESION ADICIONAL (NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):</b>	842.21 m2.
• <b>CESION PARA VIAS LOCALES:</b>	34,345.48 m2.
• <b>AREA UTIL:</b>	<b>94,205.38 m2.</b>
• <b>AREA VIP (20% SOBRE AREA UTIL):</b>	18,841.08 m2.

**ETAPA 1**

• <b>AREA NETA URBANIZABLE:</b>	<b>29,980.36 m2</b>
• <b>AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:</b>	<b>29,980.36 m2.</b>
• <b>CESIONES PUBLICAS:</b>	14,837.09 m2.
• <b>CESIONES PARQUES:</b>	5,967.73 m2.
• <b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:</b>	3,095.12 m2.
• <b>TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:</b>	9,062.85 m2.



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	2,437.28 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	3,336.96 m2
• AREA UTIL:	15,143.27 m2

#### ETAPA 2

• AREA NETA URBANIZABLE:	23,423.43 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	23,405.47 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	12,351.36 m2.
• CESIONES PARQUES:	3,577.77 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	1,384.92 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	4,962.69 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,090.57 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	6,280.14 m2.
• CONTROL AMBIENTAL:	17,96 m2.
• AREA UTIL:	11,072.07 m2

#### ETAPA 3

• AREA NETA URBANIZABLE:	26,914.32 m2
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	26,914.32 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	15,184.17 m2.
• CESIONES PARQUES:	6,242.21 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	2,937.48 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	9,179.69 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	714.38 m2.
• CESION ADICIONAL (NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	41.47 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	5,248.63 m2.
• AREA UTIL:	11,730.15 m2

#### ETAPA 4

• AREA NETA URBANIZABLE:	25,658.95 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	25,658.95 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	17,975.04 m2.
• CESIONES PARQUES:	9,289.68 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	2,242.22 m2.

de  
L  
R  
114



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2405

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	11,531.90 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,591.35 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	4,851.79 m2.
• AREA UTIL:	7,683.91 m2.

## ETAPA 5

• AREA NETA URBANIZABLE:	28,443.70 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	28,443.70 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	11,305.34 m2.
• CESIONES PARQUES:	0.00 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	5,438.67 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	5,438.67 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	1,770.48 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	4,096.19 m2.
• AREA UTIL:	17,138.36 m2.

## ETAPA 6

• AREA NETA URBANIZABLE:	26,973.49 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	26,973.49 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	14,527.21 m2.
• CESIONES PARQUES:	11,557.18 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	0.00 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	11,557.18 m2.
• CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD):	0.00 m2.
• CESION PARA VIAS LOCALES:	2,970.03 m2.
• CONTROL AMBIENTAL:	0.00 m2.
• AREA UTIL:	12,446.28 m2.

## ETAPA 7

• AREA NETA URBANIZABLE:	28,295.10 m2.
• AREA NETA CALCULO DE CESIONES PARQUE Y EQUIPAMIENTO:	27,353.82 m2.
• CESIONES PUBLICAS:	9,303.76 m2.
• CESIONES PARQUES:	0.00 m2.
• EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:	0.00 m2.
• TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS:	0.00 m2.

17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Subs.

- CESION ADICIONAL (VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD): 0.00 m2
- CESION ADICIONAL (NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICABILIDAD): 800.74 m2
- CESION PARA VIAS LOCALES: 7,561.74 m2
- CONTROL AMBIENTAL: 941.28 m2
- AREA UTIL: 18,991.34 m2

## 5.2. DISTRIBUCION DE ETAPAS AREA UTIL DE LAS MISMAS.

ETAPAS	MANZANAS	AREA UTIL (m2)	
		POR MANZANAS	POR ETAPAS
ETAPA 1	2 Lote1	8,094.48	15,143.27
	2 Lote2	7,048.79	
ETAPA 2	1	11,072.07	11,072.07
ETAPA 3	4	11,730.15	11,730.15
ETAPA 4	6 Lote 2	7,683.91	7,683.91
ETAPA 5	5 Lote1	8,638.36	17,138.36
	5 Lote2	8,500.00	
ETAPA 6	7	12,446.28	12,446.28
ETAPA 7	6 Lote1	9,035.42	18,991.34
	3	9,955.92	
TOTAL PP	-	94,205.38	94,205.38

## ARTICULO 6° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

La presente Resolución no modifica la vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el desarrollo denominado **CASA BLANCA** mediante la Resolución N° RES 13-3-1071 del 18 de Diciembre de 2013, vigente hasta el 10 de Enero de 2016.

## ARTICULO 7° DEL TITULARES DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION POR CADA ETAPA

Establecer como titulares de la Licencia a ANA CRISTINA PARDO OCHOA, identificada con Cedula de Ciudadanía No.42.747.650, actuando en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. fidelcomitente FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR, FIDEICOMISO UNO CASABLANCA, LOTE B CASABLANCA (BRAZILIA NOVA II), con Nit.860.513.493-1, y como Urbanizador



17 ABR 2015

REFERENCIA: 14-3-2406

RESOLUCION: MLU-RES 11-3-1071

Por la cual se modifica el Proyecto Urbanístico General y se Concede Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el predio denominado CASA BLANCA, ubicado en KR 76 No. 150-26 (Actual) y KR 76 No. 152B-26 (Anterior) de la Localidad de Suba.

Responsable y Constructor Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo, del desarrollo denominado URBANIZACION CASA BLANCA, al arquitecto HERNANDO ALBERTO MUÑOZ ROJAS, con Cedula de Ciudadanía No.19.469.437, portador de la Tarjeta Profesional No.25700-17003, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

**ARTICULO 8º LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.**

Las disposiciones contenidas en las Resoluciones No. RES 11-3-1108 de Diciembre 07 de 2001, reglamentaria de la totalidad del desarrollo denominado URBANIZACION CASA BLANCA y demás normas que las modifiquen o complementen, se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

**ARTICULO 9º** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y no implica prórroga adicional de la licencia de urbanización concedida en Actos Administrativos anteriores para la actual urbanización desarrollo denominado URBANIZACION CASA BLANCA.

**ARTICULO 10º** La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y 69 de la ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

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



Aprobó: Dra. Claudia Niño Mesa  
Jurídica  
Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales  
Coordinadora de Urbanismo  
Proyectó: Arq. Francisco Javier Villalobos  
Arquitecto de Urbanismo

Fecha Ejecutoria: 24 ABR 2015

Tobón





**RADICADO: 13-3-1185**

**RESOLUCION N° 13-3-1071**

**FECHA: 18 de Diciembre de 2013**

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

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

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

#### DOCUMENTOS FALTANTES

- Plano del proyecto Urbanístico



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Radicación del 5 de noviembre de 2013:

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

b) Radicación del 21 de noviembre de 2013:

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

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

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



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

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

Las disponibilidades aportadas son las siguientes:

1) Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá:

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

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

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

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

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

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

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



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

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del desarrollo urbanístico denominado CASABLANCA localizado en la KR 76 No. 159 – 26 (Actual) KR 76 No. 152B – 26 (Anterior), Localidad de Suba, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización al Proyecto Urbanístico que consta de cinco (5) etapas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

competente.

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

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

**RESUELVE:**

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

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

**ARTICULO 3° DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE**

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

Continuación Resolución Nº 13-3-1071 del 16 de Diciembre de 2013.

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

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

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con el plano urbanístico y documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo el expediente con referencia Nº 13-3-1185.

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

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

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

**ARTICULO 5º DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION**

**TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE**

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

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

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

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

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

<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>189.689.35 M2</b>
<b>AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE</b>	
CONTROL AMBIENTAL 1	959.24 M2
AREA NETA URBANIZABLE (para cálculo de cesiones)	188.730.11 M2
AREA CESION PARQUES	32.864.32 M2
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	15.424.27 M2
AREA TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	48.288.59 M2
CESION ADICIONAL VALIDA PARA MAYOR EDIFICAB	7.604.06 M2
CESION ADICIONAL NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICAB	4.286.55 M2
CESION PARA VIAS LOCALES	34.345.53 M2
<b>TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO CAPITAL</b>	<b>95.483.97 M2</b>

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

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

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

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

**ÁREAS DEL PROYECTO EN RANGO 2 DE EDIFICABILIDAD**

<b>AREA BRUTA</b>	<b>122.942.46 M2</b>
<b>AREA HACIENDA CASABLANCA</b>	<b>801.58 M2</b>



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

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

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

**1. INFORMACION DEL PREDIO**

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

**2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO**

Terreno que cobija:

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

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

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

**ARTICULO 8º DE LAS AREAS TOTALES DE LA URBANIZACIÓN**

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



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

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

**AREAS DE CESION DE RESERVA DEL PLAN VIAL ARTERIAL**

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

**AREA NETA URBANIZABLE 121.664.91 M2**

**AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

Control Ambiental 1 959.24 M2

**AREA NETA URBANIZABLE (para cálculo de cesiones) 120.705.67 M2**

AREA CESION PARQUES 11.066.03 M2

AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO 00.00 M2

**AREA TOTAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS 11.066.03 M2**

CESION ADICIONAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD 163.01 M2

CESION ADICIONAL NO VALIDA PARA MAYOR EDIFICAB 608.44 M2

CESION PARA VIAS LOCALES 27.130.90 M2

**TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO CAPITAL 39.927.62 M2**

**AREA ÚTIL 81.737.29 M2**

**AREAS DEL PROYECTO EN RANGO 4B DE EDIFICABILIDAD**

AREA BRUTA 88.687.39 M2

AREA HACIENDA CASABLANCA (BIC) 20.662.95 M2

**AREAS DE RESERVA DEL PLAN VIAL ARTERIAL**

AREA RESERVA VIAL 0.00 M2

**AREA NETA URBANIZABLE 68.024.44 M2**

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

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

**AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE**

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

**ARTICULO 9° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:**

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

**I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION**

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

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

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



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

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

inundación.

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

El predio cuenta con concepto técnico N°CT 5824 y oficio RO 38245, expedido por el Fondo de prevención y atención de Emergencias FOPAE, mediante el cual establece que el "Estudio de suelos presentado CUMPLE con los términos de referencia establecidos por la DPAA para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, en cumplimiento del artículo 141 del decreto 190 de 2004"

## 2. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: 4

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

## II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

### 1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en los planos de la urbanización CASABLANCA, distinguido con Nos :CU3 S100/4-37 y CU3 S100/4-38, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Oficio Nº 2013 EE 19703 del 22 de marzo de 2013 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital sobre la actualización del plano topográfico del predio.

### IV. NORMAS URBANISTICAS

#### 1. USOS

##### VIVIENDA

Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de agrupación.



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

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

### **Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP)**

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

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

#### **USO PRINCIPAL:**

#### **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

#### **USOS COMPLEMENTARIOS:**

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

#### **2. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA:**

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

#### **3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS**

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

#### **3.1. ALTURA PERMITIDA - LOTE PARTE - RANGO 2:**

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

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

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

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

#### Manejo de alturas

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

#### **3.1.1 ALTURA - RANGO 4B**

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

#### **3.2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION:**

##### **INDICE DE OCUPACION - RANGO 2**

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

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



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

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

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

**3.2.1 INDICE DE OCUPACIÓN – RANGO 4B**

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

**3.2.2 INDICE DE CONSTRUCCION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Parte Lote - RANGO 4B**

Índice de construcción: RESULTANTE

Densidad Restringida: Máximo 20 viviendas por Hectárea Neta.

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

### **3.3. SOTANOS, SEMISOTANOS, RAMPAS y ESCALERAS**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

#### **Manejo de sótanos:**

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

#### **Semisótanos:**

Se permite.

#### **Usos permitidos en sótanos:**

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



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

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

edificación.

**Manejo de rampas y escaleras:**

No se permiten en el área del antejardín exigido.

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

#### 3.4. AISLAMIENTOS RANGO 2

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

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

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

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

### 3.4.1 AISLAMIENTOS RANGO 4B

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

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

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

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

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

### 3.5. VOLADIZOS



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

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

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

Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 mts.

Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 mts.

Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0 V-1 V-2 y V-3: 1.50 mts.

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

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

### 3.6 ANTEJARDINES Y RETROCESOS

#### 3.6.1. ANTEJARDINES

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

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

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

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

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

No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

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

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

### **3.6.2. RETROCESOS**

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

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

### **3.7 CERRAMIENTOS**

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

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

### **CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL**

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



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

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

urbanizar.

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

#### 4. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

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

#### 5. ESTACIONAMIENTOS

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

##### Para uso de vivienda multifamiliar

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

##### Para Uso de vivienda VIS y VIP:

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

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

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

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

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

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

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

## 6. EQUIPAMIENTO COMUNAL

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

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 M<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

6.1. Para el uso de vivienda se exige en una proporción mínima de 15 M<sup>2</sup> por cada 80 M<sup>2</sup> de construcción.

6.2. Para usos diferentes de vivienda se exige en una proporción mínima de 10 M<sup>2</sup> por cada 120 M<sup>2</sup> de construcción neta.

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

6.4. Para el uso de vivienda de interés social

Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

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



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

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

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

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

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

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

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

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

##### 7.1. Normas Generales para el Espacio Público

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No. 1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo

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

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

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

## 7.2. Diseño y Construcción de Andenes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.3. Otras Normas



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

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

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

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

**Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.

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

**Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y demás normas que los adicionen, complementen o sustituyan.

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

**Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1469 de 2010, Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.

**Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del

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

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

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

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

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

**Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 181 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1469 de 2010.

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

**Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.**

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

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

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

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



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

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

#### Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

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

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

#### ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

##### PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

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

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

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

##### 11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

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

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

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

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

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

Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para equipamientos.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICULO 13º**

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

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

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

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



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

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

Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio

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

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

Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 181 de 1999 y Decreto Distrital 502 de 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

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

#### ARTICULO 15. REMISION DE LAS COPIAS DE LA LICENCIA

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

#### ARTICULO 16. NOTIFICACION Y RECURSOS

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

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

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

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

*Fecha Ejecutoria:* 10 ENE 2014