



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA KOVOK SAS		2. Identificación del solicitante 28835560		Número de Radicación 9000281234	
3. Representante legal de la persona jurídica ROSMERY AVILA DUQUE		4. Identificación del representante legal 28835560		Registro para la enajenación de inmuebles 2005083	
6. Dirección CARRERA 7B NO. 124 - 97		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: gerencia@kovok.co / gerencia@vavilco.com		Teléfono 3103042688	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CANEY RESERVADO FONTIBON			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 2		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 119 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			más		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 17 126 23			13. Localidad - UPZ Fontibón - UPZ 77 ZONA FRANCA		
14. Estrato 3			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 26		
16. Licencia de urbanismo RES 18-1-1142	Fecha de ejecutoria 12-dic.-2023	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-22-3864	Fecha de ejecutoria 3 ENERO 2023	Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 5287.90		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 13699.66		20. Área a construir para esta radicación (m²) 5945.62	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %		23. Oficio del aval, con Radicación N° N°
24. Chip(s) AAA0140JNNX			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1209561		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$.0			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 10-jun.-2024		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Escritura o Contrato número 1018	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Fecha 31-jul.-2023	
		Contrato ADMON		Vigencia 23-jul.-2021	
		Fecha 23-jul.-2020		Prórroga 23-jul.-2022	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

ROSMERY AVILA DUQUE - PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE CONSTRUCTORA KOVOK SAS

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

4000202300171

FECHA

127 ENE 2023

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

17 FEB 2023

Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Pagina 1 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-05-1989 RADICACIÓN: 1989-12173 CON: SIN INFORMACION DE: 21-02-1989

CODIGO CATASTRAL: AAA0140JNNXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO DENOMINADO POR DOS LOTES HOY DENOMINADO EL PENSIL CON UN AREA DE 8.230.92 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA SENTENCIA DEL 19-12-88 JUZG. 17 C. CTO. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984. SEGUN ESCRITURA #0596 DEL 11-05-98 NOTARIA 62 DE SANTAFE DE BOGOTA, SE ACTUALIZA AREA EN 5.606.50 MTS2. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84. ACTUALIZA AREA DE 5.267.70M2 Y DE ACUERDO A LA ESCRITURA 1462 DE FECHA 5 DE SEPTIEMBRE 2018 DE LA NOTARIA 60 DE BOGOTA LOS LINDERO Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE EN CUENTRA EN LA REFERIDA ESCRITURA. SEGUN ESC 1462 DE 5-09-2018 NOTARIA 60 BOGOTA SU AREA ES 5287.9 MTS 2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA: ADQUIRIO DOS LOTES DE TERRENO QUE HOY FORMAN UNO SOLO ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ESCANDON DE ALBA HERMENCIA SEGUN SENTENCIA DE 19-12 JUZGADO 17 CIVIL DE CTO. DE BTA., REGISTRADA EL 21-02-89 ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PARROQUIA DE FONTIBON, SEGUN ESCRITURA 2290 DE 27-05-71 NOTARIA 10 DE BOGOTA , REGISTRADA EL 31-08-71. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ESCANDON HERMENCIA Y ESCANDON LINO, SEGUN ESCRITURA 7397 DE 16-12-57 NOTARIA 8 BOGOTA, REGISTRADA EL 09-04-58 AL FOLIO 597998. OTRA PARTE QDQUIRIO ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA, POR ADJUDICACION DE ESTE Y OTROS DE DE ESCANDON DE ALBA HERMENCIA, SEGUN SENTENCIA DE 19-12-88. JUZG. 17 CIVIL DEL CTO. DE BTA. ESTA HUBO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE ESCANDON PEREIRA LINO, SEGUN SENTENCIA DE 17-04-67 JUZGADO 16 CIVIL DE CTO. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 07-03-68 ESTE ADQUIRIO JUNTO CON ESCANDON AMAYA HERMENCIA, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE AMAYA DE ESCANDON MARIA IGNACIA, SEGUN SENTENCIA DE 03-04-56 JUZGADO 9 CIVIL DE CTO. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-09-56 AL FOLIO 601814. QUE POR SENTENCIA DE 19-12-88 DEL JUZGADO 17 CIVIL DEL CTO. SE EFECTUO EL ENGLOBE A NOMBRE DE ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) AC 17 126 23 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 13 #126-11

2) AVENIDA CALLE 22 #126-11

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 597998



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Pagina 2 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

50C - 601814
50C - 1203602

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-02-1989 Radicación: 12173

Doc: SENTENCIA SN del 19-12-1989 JUZG. 17 C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE

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

A: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-07-1989 Radicación: 46182

Doc: ESCRITURA 1870 del 22-06-1989 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,134,520

ESPECIFICACION: : 101 VENTA PARCIAL 511.20 M2

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

DE: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287

A: FORERO PACHON ALVARO

CC# 2862461 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-03-1990 Radicación: 15159

Doc: ESCRITURA 477 del 02-03-1990 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA PARCIAL EXR. 1.247 M2

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

DE: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287

A: BARRERA RAMIREZ ANTOLIO

X 17067814

A: MORENO DE BARRERA ANA CECILIA

CC# 20332786 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-03-1990 Radicación: 18901

Doc: ESCRITURA 615 del 20-03-1990 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL EXT. 1.193 M2.

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

DE: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287

A: CASTILLO DE MONCADA ROSA MARIA

CC# 41389631 X

A: MONCADA PARRA GONZALO

CC# 17067579 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-11-1992 Radicación: 75758

Doc: ESCRITURA 4171 del 25-09-1992 NOTARIA 35 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,215,324

ESPECIFICACION: : 101 VENTA PARCIAL EXT. 4.095 MTS2

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Pagina 3 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

DE: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENECIA

CC# 51857287

A: FONDO VIAL NACIONAL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-12-1993 Radicación: 1993-101147

Doc: ESCRITURA 4742 del 22-10-1993 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SE DEJA SIN EFECTO LA ANOTACION 05 ESCRITURA 4171 DE 25-9-DE 1992 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA .

B.726825

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

DE: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENECIA

CC# 51857287

X

A: FONDO VIAL NACIONAL.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-07-1997 Radicación: 1997-60590

Doc: OFICIO 2107 del 04-07-1997 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO ORDINARIO DE PERTENENCIA.- N 2017. B F # 4762151/97 LEY 223/95

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

DE: HERNANDEZ JUANA

A: ALBA ESCANDON HERMENECIA

X

A: PERSONAS INDETERMINADAS (SIC)

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-05-1998 Radicación: 1998-45137

Doc: ESCRITURA 0596 del 11-05-1998 NOTARIA 62 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION AREA Y NOMENCLATURA

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

A: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENECIA

CC# 51857287

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-04-2002 Radicación: 2002-26514

Doc: ESCRITURA 263 del 01-03-2002 NOTARIA 62 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENECIA

CC# 51857287

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-02-2008 Radicación: 2008-17542

Doc: ESCRITURA 280 del 30-01-2008 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

ACTUALIZACION AREA CATASTRO DISTRITAL CERTIFICA QUE EL AREA DEL INMUEBLE ES 5.267.7 MTS2. POR MEDIO DE ESTA ESCRITURA



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Pagina 4 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

TAMBIEN SE ACTUALIZAN LINDEROS

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

A: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-77645

Doc: OFICIO 4477 del 20-11-2000 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: S

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ORDINARIO DEPERTENENCIA 2017

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

DE: HERNANDEZ JUANA

A: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287

A: PERSONAS INDETERMINADAS.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-06-2016 Radicación: 2016-49940

Doc: ESCRITURA 3197 del 17-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$3,460,712,028

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALBA ESCANDON MARIELA HERMENCIA

CC# 51857287

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CANEY NIT

830.053.036-3

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-09-2018 Radicación: 2018-68460

Doc: ESCRITURA 1462 del 05-09-2018 NOTARIA SESENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: S

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CANEY NIT

830.053.036-3

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-12-2018 Radicación: 2018-99198

Doc: ESCRITURA 2606 del 07-12-2018 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: S

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 CENTRAL S.A NIT.800.171.372-1 VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO

FIDEICOMISO CANEY NIT. 830.053.036-3

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Página 5 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 11-06-2020 Radicación: 2020-29816

Doc: CERTIFICADO 292 del 28-05-2020 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$400,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA ESCRITURA DE CANCELACION DE LA HIPOTECA ES ESCRITURA 0492 DE 28-05-2020

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A NIT.800.171.372-1 VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL DENOMINADO FIDEICOMISO

X CANEY NIT

830.053.0363

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 05-08-2020 Radicación: 2020-38528

Doc: ESCRITURA 1018 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT.800.171.372-1 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

CANEY NIT 830.053.036-3

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.S. NIT.8605313153 VOCERA PA FIDEICOMISO CANEY RESERVADO-FONTIBON NIT.8300538122

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 20-09-2022 Radicación: 2022-84318

Doc: ESCRITURA 1651 del 10-06-2022 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION CANEY RESERVADO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO CANEY RESERVADO-FONTIBON-NIT8300538122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

17 -> 2153782C.T.A.PARQUE 1

17 -> 2153783C.T.A.PARQUE 2

17 -> 2153784CALZADA DE SERVICIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Pagina 6 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

17 -> 2153785AREA UTI 1

17 -> 2153786AREA UTI 2

-> 1312266

-> 1236127

-> 1235328

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Table with 4 columns: Anotación Nro, Nro corrección, Radicación, Fecha. Contains 10 rows of registration details including annotations, corrections, and dates.

Vertical list of asterisks (***).



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

Certificado generado con el Pin No: 230117589170498683

Nro Matrícula: 50C-1209561

Pagina 7 TURNO: 2023-21576

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 08:33:32 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-21576

FECHA: 17-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CANEY RESERVADO FONTIBON ETAPA 2

Entre los suscritos: ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía número 19.182.447 de Bogotá D.C., quien obra como Representante Legal de la sociedad comercial CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S (antes S.A), entidad debidamente constituida, identificada con el NIT No. 900.028.123 – 4 domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente facultada, constituida por escritura pública número 1552 del 3 de Junio de 2005 de la Notaria 63 de Bogotá, varias veces reformada e inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 0995850, conforme consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., conocido como EL PROMITENTE VENDEDOR, por una parte, y por otra _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____ de estado civil _____, _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____ de estado civil _____ y _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____ de estado civil _____; quien(es) en adelante se denominará(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); se celebra el presente contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Antecedentes: Con el fin de dar claridad en la negociación que se celebra, se efectúan las siguientes precisiones:

- 1) Que mediante documento privado del 5 de noviembre de 2015, modificado íntegramente el día 19 de noviembre de 2018, entre otros se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CANEY, cuya vocera lo fue FIDUCIARIA CENTRAL S.A, al que se le transfirió el inmueble en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.
- 2) Que Constructora KOVOK S.A.S., mediante documento privado del 23 de Julio de 2020, cedió su posición de PROMETIENTE COMPRADOR a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON, que se constituyó también en dicho documento, sobre la promesa de compraventa suscrita el 18 de Marzo de 2020 sobre el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.
- 3) Que mediante escritura pública No. 1018 del 31 de Julio de 2020 de la Notaria 41 de Bogotá, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de propietaria fiduciaria y como vocera del FIDEICOMISO CANEY, por cuenta de CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (Fideicomitente Constituyente) transfirió el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561, a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON.
- 4) Que el lote en mayor extensión antes referido, con folio de matrícula No 50C-1209561, será sometido a proceso urbanístico, del que se segregaran áreas de cesión obligatoria al Municipio (parques y vía) y una área útil en donde se desarrollara el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON.
- 5) Que el área Útil, producto del desenglobe urbanístico, será sometida a propiedad horizontal conforme la ley 675 de 2001, para el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, que se desarrollara por etapas, conforme el artículo 7 de la ley 675 de 2001, que se ira integrando progresivamente, si fuere del caso.
- 6) Que en otro documento privado del 23 de Julio de 2020, se suscribió entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y la sociedad CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., en calidad de Fideicomitente Constituyente, un contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, para que la Fiduciaria reciba y administre de los recursos entregados por los terceros interesados en adquirir las unidades privadas que hacen parte del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, por etapas conformado por unidades privadas de interés social y de

interés prioritario (VIP y VIS), para que una vez se cumplieran las condiciones establecidas en ese contrato, se suscriba esta promesa de compraventa, con la instrucción de que los recursos entregado(s) por los terceros a la Fiduciaria, se desembolsen a CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

Parágrafo.- CANEY RESERVADO FONTIBON , podrá ser solo un proyecto de vivienda o un proyecto mixto (vivienda y comercio), según lo defina el PROMETIENTE VENEDOR, de acuerdo con las condiciones del mercado y según lo aprueben las autoridades competentes.

- 7) Que entre CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., y los terceros interesados en adquirir las unidades privadas que hacen parte del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON ETAPA 2, se suscribió una carta de instrucciones para que una vez se cumplieran las condiciones establecidas en ese contrato, se desembolsen a la constructora los recursos entregados por aquellos y se imputen al precio de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa.
- 8) Que una vez cumplidas las condiciones establecidas tanto en el contrato celebrado entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., como en la CARTA DE INSTRUCCIONES suscrita por los ENCARGANTES y la mencionada fiduciaria, hoy PROMETIENTES COMPRADORES, se celebra el presente Contrato de Promesa de Compraventa.

SEGUNDA. Objeto: EL PROMITENTE VENEDOR se compromete a transferir a título de venta a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad separada u horizontal, el derecho que EL PROMITENTE VENEDOR en la actualidad tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble(s):

APARTAMENTO NUMERO: XXXXX, que hace parte del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON ETAPA 2, que se desarrolla por etapas, sobre parte del Área útil producto del desenglobe urbanístico del inmueble ubicado en Fontibón en la AC 17 No. 126- 23, cuya área y **LINDEROS GENERALES del AREA UTIL** son los siguientes:

AREA UTIL, cuya área es de tres mil trescientos diecinueve con setenta y ocho metros cuadrados (3.319,78 M2), y se alindera así:

LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NUMERO XXXXX que hace parte del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, con los siguientes linderos especiales

Parágrafo 1: Teniendo en cuenta que CANEY RESERVADO FONTIBON, es un proyecto que se desarrolla por etapas, esta área útil, podrá modificarse hasta tanto se defina el proyecto general urbanístico y de propiedad horizontal.

Parágrafo 2: No obstante la cabida y linderos antes señalados, el (los) inmueble (s) se prometen vender como cuerpo cierto e incluyen todas las mejoras presentes o futuras, anexidades, usos y costumbres, que legal y materialmente les correspondan. Dejando claro que las áreas de cesión obligatorias al Distrito (vías y parques) son de dominio público y no hacen parte del área útil donde se desarrollara el proyecto, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES, declara conocer, tenerlo claro y así lo acepta.

Parágrafo 3: Tanto el Área Útil, como el inmueble objeto de este contrato se identificaran con el folio de matrícula inmobiliaria que les asigne la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Zona Centro, una vez se efectúen los desenglobes urbanísticos y de Propiedad Horizontal.

Parágrafo 4: El (los) inmueble (s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará(n) con los folios de matrícula inmobiliaria que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro - una vez se inscriba el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente.

Parágrafo 5: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) y acepta(n) que la negociación se celebra sobre planos que se obliga a respetar y que sabe y conoce que el proyecto podría tener modificaciones. Igualmente acepta que, por tratarse de un proyecto sometido a régimen de propiedad horizontal por etapas, hasta tanto se integre la etapa final, los coeficientes de copropiedad, bienes comunes y régimen general será(n) definitivo(s) solamente hasta que se integre la última etapa, si fuere necesario.

TERCERA.- Propiedad Horizontal: EL PROYECTO CANEY RESERVADO FONTIBON que se desarrollara sobre el Área útil cuyo folio de matrícula le asignara la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una vez se registre el correspondiente desglobe urbanístico sobre el predio en mayor extensión, que se someterá al régimen de Propiedad Horizontal conforme a la ley 675 de 2001 y se desarrollara por etapas, que se irán integrando progresivamente conforme el art. 7 de la citada disposición, si fuere necesario.

La etapa 2 se integrara a la etapa 1 del PROYECTO CANEY RESERVADO FONTIBON, si fuere del caso.

Parágrafo 1: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha (hemos) recibido Información en el sentido que el correspondiente Reglamento de Propiedad horizontal se encuentran actualmente en trámite y que para la suscripción de la escritura pública que perfeccione el presente contrato debe estar debidamente registrado, que igualmente acepta(n) la reglamentación de Propiedad Horizontal y sus modificaciones e integraciones en sus diferentes etapas a que se han y serán sometidos y que dará(n) cumplimiento a las obligaciones en el contenidas, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

Parágrafo 2: La enajenación de los inmuebles descritos y alinderados comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señalen los respectivos reglamentos de propiedad horizontal.

Parágrafo 3:- CANEY RESERVADO FONTIBON , podrá ser solo un proyecto de vivienda o un proyecto mixto (vivienda y comercio), según lo defina el PROMETIENTE VENEDOR, de acuerdo con las condiciones del mercado y según lo aprueben las autoridades competentes.

CUARTA.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que mientras EL PROMITENTE VENEDOR y/o quien represente sus derechos, esté adelantando el proceso urbanístico, de propiedad horizontal, constructivo y comercial del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON en sus diferentes etapas, EL PROMETIENTE VENEDOR se reserva el derecho de impartir instrucciones a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, para que proceda a efectuar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones de construcción y del proyecto en general, para constituir servidumbres, para efectuar englobes, desenglobes, disminuyendo o aumentando el área de las unidades privadas y las áreas comunes, para desafectar áreas comunes, para modificar comunes a comunes de uso exclusivo, así como para modificar los Coeficientes de Copropiedad y/o de gastos y/o módulos de contribución, las especificaciones de construcción y acabados, para redistribuir las existentes, para integrar etapas y/o subetapas (fases) y/o otros lotes (art. 7 Ley 675 de 2001), y/o englobar , desenglobar áreas a la propiedad horizontal. Así mismo se reserva el derecho para solicitar, tramitar y obtener las respectivas licencias, permisos, resoluciones, cuadros de áreas y planos modificatorios o aclaratorios, ante autoridades competentes, como para elevar las correspondientes escrituras públicas, sin necesidad de autorización de ningún de los órganos de administración de la persona jurídica que por este acto se constituye, ni de la Asamblea de Copropietarios, ni del administrador. Estas escrituras serán suscritas por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de como vocera y administradora del FIDEICOMISO, y/o por EL PROMETIENTE VENEDOR.

Parágrafo 1: No obstante, las modificaciones al proyecto general o específico referidas en esta cláusula, las relacionadas con el área privada de los inmuebles objeto de este contrato, no podrán modificarse, a no ser que el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las acepte.

Parágrafo 2: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), autoriza(n) incondicionalmente a EL PROMITENTE VENDEDOR a permitir la utilización tanto de las zonas comunales del Proyecto, para desarrollar las respectivas obras hasta la finalización total del proyecto urbanístico y/o de Propiedad Horizontal, la construcción y a permitirle el libre acceso tanto a la Sala de Ventas y/o el apartamento modelo para la labor de ventas y publicidad de los inmuebles que lo conforman, sin que se requiera asumir ningún pago o contribución al respecto, ni autorización alguna, menos por parte del Administrador ni de los órganos de Administración.

Parágrafo 3: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obliga(n) a pagar las expensas comunes en la forma que se señalara en la respectiva reglamentación.

QUINTA.- Tradición:

- 1) Mediante documento privado del 5 de noviembre de 2015, modificado íntegramente el día 19 de noviembre de 2018, entre otros se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CANEY, cuya vocera lo fue FIDUCIARIA CENTRAL S.A, al que se le transfirió el inmueble en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.
- 2) Que Constructora KOVOK S.A.S., mediante documento privado del 23 de Julio de 2020, cedió su posición de PROMETIENTE COMPRADOR a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON, que se constituyó también en dicho documento sobre la promesa de compraventa suscrita el 18 de Marzo de 2020, sobre el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.
- 3) Que mediante escritura pública No. 1018 del 31 de Julio de 2020 de la Notaria 41 de Bogotá, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de propietaria fiduciaria, por cuenta de CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (Fideicomitente Constituyente) transfirió el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561, a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON.
- 4) Que el lote en mayor extensión antes referido, con folio de matrícula No 50C-1209561, será sometido a proceso urbanístico, del que se segregaran áreas de cesión obligatoria al Distrito (parques y vía) y una área útil en donde se desarrollara el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON.
- 5) Que el área Útil, producto del desenglobe urbanístico, será sometida a propiedad horizontal conforme la ley 675 de 2001, para el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, que se desarrollara por etapas, conforme el artículo 7 de la ley 675 de 2001, que se ira integrando progresivamente, sin fuere necesario.
- 6) Que el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, que se construirá conforme licencia integrada de urbanismo y construcción, proferidas mediante resoluciones 11001-1-21-1174 del 23 de Junio de 2021 y resoluciones 11001-1-21-1683 del 27 de Agosto de 2021, expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá y demás adiciones o modificaciones presentes o futuras, que para el efecto fueron o serán tramitadas, si fuere necesario..

SEXTA.- Libertad, Dominio y Saneamiento: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles mencionados en esta promesa de compraventa y que tiene la posesión tranquila sobre los mismos y declara que hará su entrega libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libres de limitaciones, salvo las derivadas de los régimen de propiedad horizontal al que se someterán los inmuebles objeto de contrato, y a excepción de una hipoteca en mayor extensión que se constituirá a favor de BANCO CAJA SOCIAL y que se ira cancelando a prorrata a medida que se escriture cada unidad privada como un primer acto. En todo caso LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento, conforme lo estipulado en el Artículo 1.893 y 1.880 del Código Civil.

SEPTIMA. - El precio total del inmueble objeto del presente contrato de compraventa es:

DATOS TABLA 3 AGRUPACION VENTA VALOR

AGRUPACION DE VENTA	TIPO INMUEBLE	VALOR INDIVIDUAL VENTA EN PESOS M/CTE	VALOR TOTAL AGRUPACION VENTA EN PESOS M/CTE	VALOR TOTAL VENTA EN LETRAS
Apartamento - 501	TIPO C - 26.54 M2	126,850,000.00	126,850,000.00	CIENTO VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE

Parágrafo 1.- El valor final de venta del inmueble es el equivalente al tope máximo establecido por el Gobierno Nacional para **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL o VIVIENDA DE INTERESE PRIORITARIO SEGÚN EL CASO** a la fecha de la firma de escritura de la correspondiente transferencia situación que conoce y acepta desde ya **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**. El valor indicado es proyectado como un valor de referencia que deberá ser ajustado con base en el valor del salario mínimo legal vigente al momento de dicha escritura, esto es conocido y aceptado por **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** con la suscripción del presente contrato. Los valores cancelados se consideran abonos al valor final del inmueble..

Parágrafo 2.- Forma de pago.- **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** pagará(n) el precio del inmueble a partir de la firma del presente documento **con la tarjeta referenciada con el No. 10043298455**, que le fue entregada, así:

- A. **LA SUMA DE** DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (10,500,000.00) a la firma de esta Promesa, que **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción.-----
- B. **LA SUMA DE** CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (49,000,000.00) como saldo del valor de la cuota inicial pagaderos así:

CONCEPTO	FECHA	VALOR EN PESOS M/CTE	VALOR LETRAS
Cuota 1			
Cuota 2			
Cuota 3			
Cuota 4			
Cuota 5			
Cuota 6			
Cuota 7			
Cuota 8			
Cuota 9			
Cuota 10			
Cuota 11			
Cuota 12			
Cuota 13			
Cuota 14			
Cuota 15			

C. LA SUMA DE _____ con recursos provenientes del Subsidio de Vivienda que le fue aprobado por la Caja de Compensación Familiar Colsubsidio los cuales serán girados directamente AL FIDEICOMISO y/o A LA **PROMETIENTE LA VENDEDORA**, a más tardar dentro de los 30 días siguientes a partir de la firma de la escritura pública de transferencia que formalice este contrato.

D. El saldo es decir LA SUMA DE _____ que puede pagarse así:

D1. Si lo paga en efectivo, deberá pagar esta suma, treinta (30) días antes de la fecha señalada para firma de la correspondiente escritura de compraventa, en cheque de gerencia expedido por un banco o entidad financiera ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., o a través de cualquier sistema de transferencia a la cuenta que le indique el PROMETIENTE VENDEDOR.

D2.- Si este saldo lo paga con el producto de un crédito, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obliga(n) a obtener oportunamente del **BANCO** que escoja(n) y que garantizará(n) con hipoteca abierta y sin límite de cuantía que se constituirá en el mismo instrumento que perfeccione este contrato, y cuya carta de aprobación debe ser entregada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al PROMETIENTE VENDEDOR por lo menos con noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública. Crédito que será desembolsado por dicha entidad una vez EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cumpla(n) con los requisitos exigidos por el **BANCO** los cuales declara(n) conocer. El valor del crédito solo se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de la entidad financiera que lo aprobó, así como que el valor del subsidio se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de la entidad que lo aprobó. En todo caso el crédito será pagado, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes contado a partir de la correspondiente firma de la escritura de venta e hipoteca.

Parágrafo 3.- En el evento que la entrega del inmueble se efectuó antes del desembolso del crédito, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n), acepta(n), y se obliga(n) a pagar intereses a EL PROMITENTE VENDEDOR, desde la fecha de entrega de los inmuebles y hasta que el BANCO liquide el crédito y entregue a EL PROMITENTE VENDEDOR el producto del mismo, intereses que se liquidarán a la tasa del interés bancario corriente vigente y que deberán pagarse antes de la entrega del inmueble.

Parágrafo 4.- Si el BANCO y/o la Caja de compensación familiar, exigieren acta de entrega, como uno de los requisitos para el desembolso del crédito y/o del subsidio, EL PROMETIENTE COMPRADOR, se obliga a suscribir un acta provisional de entrega, so pena de incumplimiento, evento en el cual el PROMETIENTE VENDEDOR queda facultado irrevocablemente para dar por terminado y rescindir el respectivo contrato de compraventa a que haya lugar.

Parágrafo 5.- Si por cualquier circunstancia el BANCO o la entidad que otorga el subsidio no desembolsa el crédito y/o el subsidio, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se constituirá(n) en deudor(es) de EL PROMITENTE VENDEDOR y así lo declara(n) y lo acepta(n). En este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento alguno, a la cual renuncia EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por la cuantía aquí señalada correspondiente al saldo, con la presentación de copia de esta escritura pública que prestará mérito.

Parágrafo 6.- La mora en el pago de las cuotas convenidas en esta cláusula, causará el interés moratorio más alto permitido por la ley, sin perjuicio de las penalizaciones e indemnizaciones a que haya lugar. En cualquier momento durante la mora podrá EL PROMITENTE VENDEDOR exigir el pago inmediato del saldo total adeudado con sus intereses, o dar por terminado en forma inmediata el presente contrato y hacer efectiva la cláusula por incumplimiento contenida en esta promesa de compraventa.

Parágrafo 7.- Los pagos efectuados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados en primer lugar a los intereses que por cualquier concepto tengan pendientes de cancelar y los excedentes se abonarán al capital adeudado.

Parágrafo 8.-: El presente acuerdo presta mérito ejecutivo por contener obligaciones claras, expresas y exigibles.

Parágrafo 9.- Se acuerda que la forma de pago pactada en la presente cláusula y/o cualquier otra modificación, no podrá ser variada sino mediante Otrosí suscrito por las partes. En todo caso sólo se aceptarán cambios en la forma de pago cuando estos hayan sido solicitados por escrito por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha acordada para la firma de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, y siempre y cuando EL PROMITENTE VENDEDOR lo considere viable.

Parágrafo 10.-Juramento sobre el precio: De conformidad con lo establecido en el Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, las partes declaran bajo la gravedad de juramento que el precio de la venta contenido en este contrato es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

Parágrafo 11.- En todo caso los pagos referidos en esta cláusula deberán realizarse a través de transferencias establecidas por el sistema financiero y/o cheques de gerencia.-.,

Parágrafo 12.- En ningún caso será responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la postulación, aprobación o negación de los beneficios o subsidios que se otorguen por parte del Gobierno, para la adquisición de vivienda.

OCTAVA.- TRÁMITE DEL SUBSIDIO: En el evento en que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pague(n) parte del precio de los inmuebles con el producto del subsidio otorgado por una caja compensación familiar, este(os) se obliga(n) a adelantar y tramitar oportunamente ante la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR, la solicitud del mismo, reuniendo y presentando todos los documentos que éste(a) exija. En todo caso la carta de aprobación de subsidio deberá entregarse al PROMETIENTE VENDEDOR, noventa (90) días calendario antes de la firma de la escritura pública que formalice este contrato.- la carta de aprobación del subsidio. **PARÁGRAFO:** En el evento que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** no tramite el subsidio o no logre la obtención del subsidio o el mismo le fuere aprobado por menor valor, **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** se obliga a cancelar el valor correspondiente con recursos propios, treinta días antes de la firma de la escritura pública que formalice este contrato.

Parágrafo.- En todo caso la solicitud y constancia de radicación del subsidio, será requisito para la firma de este contrato de promesa de compraventa.-

NOVENA: - TRAMITE DEL CREDITO: En el evento en que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** decida(n) cancelar el saldo es decir **LA SUMA DE CUARENTA Y UN MILLONES QUINCE MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (41,015,910.00)** con el producto de un crédito, **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, se compromete(n) a entregar al PROMETIENTE VENDEDOR la carta de aprobación del crédito, a más tardar en noventa (90) días calendario antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, que perfeccione este contrato.

Parágrafo 1: Los valores que cobre el Banco por concepto de avalúos, estudios de títulos y timbres son a cargo de **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, quien(es) se obliga(n) a cancelarlos de manera oportuna cuando el Banco y/o **LA PROMETIENTE VENDEDORA** así lo exijan.

Parágrafo 2: **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, se obliga(n) a adelantar y tramitar ante el Banco el préstamo referido, reuniendo los requisitos mínimos que éste exija y que declara conocer, presentando la totalidad de los documentos exigidos por este. Si en el curso de este trámite le fueren demandados otros documentos adicionales deberá presentarlos en el plazo que le fije el Banco.

Parágrafo 3: **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá colaborar en la consecución de los documentos que exija el banco sin que asuma responsabilidad por tal hecho en el trámite de los mismos, puesto que estos son responsabilidad exclusiva de **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**.

Parágrafo 4: Igualmente, se obliga(n) **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** a suscribir oportunamente los documentos, contratos, formularios, garantías, pagares, seguros, etc., y los pagos derivados de estos conceptos de forma oportuna y en general, todos los tramites que exija el banco necesarios para el otorgamiento del crédito o emanados de éste. En los eventos anteriores si **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, salvo caso fortuito o fuerza mayor en los términos de ley, se tendrá como incumplido por su parte este contrato con las consecuencias y facultades que a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se derivan del mismo.

Parágrafo 5.- En el evento que el Banco o entidad financiera negare el préstamo solicitado para pagar el saldo del precio, por causas imputables a **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, especialmente por encontrarse reportado en las centrales de riesgo ante entidades como Datacredito, Asobancaria, Cifin u otras, o por haber presentado documentos o suministrado información falsa, bien a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** o al banco o entidad financiera con la que se tramitará el crédito, este contrato se tendrá como incumplido y se terminará resolviendo de pleno derecho; por lo tanto, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará en libertad inmediata para disponer del inmueble y hará la devolución en 30 días calendario, de las sumas abonadas, previo descuento del valor pactado como cláusula penal y del gravamen a los movimientos financieros (GMF) a **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** sin intereses ni rendimientos de ninguna naturaleza, siempre que se haya vinculado en la forma que exija la Fiduciaria y/o el PROMETIENTE VENDEDOR. Sin embargo y en el En el evento en que el crédito fuere negado por circunstancias ajenas al a **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** o se aprobare parcialmente **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, podrá(n) optar por pagarlo en efectivo, o pagar la parte no aprobada del mismo, con treinta (30) día de anticipación, a la firma de la correspondiente escritura de transferencia, que de cumplimiento a este contrato.-----

DECIMA. ARRAS: Las partes han acordado como arras de retracto la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble prometido en venta según lo establecido en el Art. 1859 del código Civil, de tal forma que si **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** se retractan de la negociación, antes de la fecha fijada para la firma de la escritura pública éste perderá las Arras y si el retracto es de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, ésta devolverá a **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** el doble del valor entregado como Arras por **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, sin necesidad de requerimiento judicial.

Parágrafo 1: Si quien se retracta es **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, queda facultada en virtud de este contrato para retener el valor acordado como arras, así como también a descontar el gravamen a los movimientos financieros (GMF), Valor que sera consignado a la cuenta bancaria suministrada por **EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A)(ES)(AS)** a su nombre, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación escrita del **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** sobre su decisión de retracto.

Parágrafo 2: En el evento de hacer efectivas las arras no se aplicará la cláusula penal.

DECIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de las partes a cualquiera de las obligaciones aquí contenidas, dará lugar a favor de la parte cumplida, a una suma igual al veinte por ciento (20%) del precio total de los inmuebles prometidos en venta en este contrato. Si quien incumple es **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, faculta a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a retener a su favor dicha suma, sin que para ello medie ningún tipo de declaración judicial y se entenderá resuelta de pleno derecho, facultándola además para disponer del inmueble y para que adelante cualquier negociación sobre el (los) inmuebles objeto de este contrato; Valor que será consignado, sin intereses

de ninguna naturaleza y previo descuento del gravamen a los movimientos financieros (GMF), a la cuenta bancaria suministrada por **EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE COMPRADOR(A)(ES)(AS)** a su nombre, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, en que se le haya informado el incumplimiento al **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**

Parágrafo 1: Suspensión por causa de Epidemia y/o Pandemia.- Las partes manifiestan que conocen, que con ocasión a la pandemia (covid-19), que hoy se afronta o en los casos que llegare a sobrevenir cualquier otra epidemia, que limitan la libre circulación e impiden la realización de las actividades relacionadas con el presente contrato, podría prorrogarse la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, sin que se entienda incumplimiento del PROMETIENTE VENDEDOR, quien deberá dar los avisos correspondiente al PROMETIENTE COMPRADOR, quien acepta estas circunstancias.

Parágrafo 2: Se establece como sanción penal una suma equivalente al 20% del precio de los inmuebles prometidos en venta.

Parágrafo 3: En caso de hacerse efectiva la sanción penal, no se harán efectivas las arras y viceversa.

DECIMA SEGUNDA .- Acabados: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce y acepta(n) que EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará los inmuebles y las zonas comunes del Proyecto, con los acabados correspondientes a OBRA GRIS ofrecidos en la sala de ventas del proyecto, pero podrá modificarlos, sustituirlos y/o remplazarlos en todo o en parte por acabados similares y de igual o superior calidad, cuando le fuere imposible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares.

Parágrafo 1: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales ofrecidos y/o de los utilizados para acabados, EL PROMITENTE VENDEDOR no garantizará la exactitud de tonos de cerámicas en las zonas correspondientes para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán materiales y productos de especificaciones similares

Parágrafo 2: No obstante, lo anterior, las partes reconocen, acuerdan, aceptan y manifiestan que la presente negociación se refiere a un (s) inmueble (s) en OBRA GRIS.

Parágrafo 3: Muros en concreto. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conoce que el inmueble objeto de negociación, hace parte de un proyecto construcción con estructura industrializada en concreto reforzado, que significa que las losas, vigas y muros que conforman el proyecto y su apartamento son elementos estructurales y de soporte de la edificación. Por lo tanto, le está TOTALMENTE PROHIBIDO realizar cualquier alteración y/o variación, ajuste adecuación o modificación en losas, vigas y muros ya que pone en peligro la estabilidad y seguridad de la edificación y de sus habitantes.

DÉCIMA TERCERA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles prometidos en venta y en ningún caso podrá(n) realizar por su propia cuenta, o por conducto de terceros, obras o trabajos en los inmuebles, antes de la entrega real y material de los mismos.

DÉCIMA CUARTA.- Escritura Pública: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) suscribirán la correspondiente escritura de compraventa y de hipoteca si fuere del caso, el día XXXX (xx) del mes XXXX del año dos mil XXXXX (20XX), en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., a las XXX de la XXXX (X.XX p.m.), siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) cumplido con todas la obligaciones a su cargo, emanadas del presente contrato y sus modificaciones de ser el caso, especialmente haber obtenido la aprobación y legalización del subsidio y/o del crédito hipotecario, (aportando todos los documentos requeridos entre ellos la minuta de hipoteca aprobada por el Banco que otorgo el crédito), así como haber pagado efectivamente el precio total del (los) inmueble (s).

Parágrafo 1: La escritura pública referida en esta cláusula, será suscrita por las partes y/o por ALIANZA FIDUCIARIA S. A., en su calidad de vocera del Fideicomiso, según fuere del caso.

Parágrafo 2: Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL PROMITENTE VENDEDOR no contare con los documentos que de acuerdo con la Ley deben protocolizarse con la escritura pública, entre ellos el pago del impuesto predial y/o paz y salvo de valorización por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta la fecha de su obtención, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso mediante cualquier medio de comunicación a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a las direcciones para notificación suministradas por este, sin que ello signifique incumplimiento de las partes.

Parágrafo 3: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado, o la Notaría no estuviese abierta por cualquier causa, la fecha de firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora y en la misma notaría.

Parágrafo 4: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) presentar a la Notaría, el respectivo PAZ Y SALVO expedido por EL PROMITENTE VENDEDOR, que lo(s) autorice a firmar la escritura de compraventa y de hipoteca si fuere del caso.

Parágrafo 5: Si alguna de las partes no asistiere a firmar dicho instrumento público en la fecha señalada, se considerará que hubo desistimiento y/o incumplimiento de su parte.

Parágrafo 6: Las partes manifiestan que con ocasión a la pandemia (covid-19), que hoy se afronta o porque llegare a sobrevenir cualquier otra epidemia, que limitarían la libre circulación, podría impedir el desplazamiento, evento en el cual, las partes acordaran una nueva fecha, siempre que esta sea el motivo justificado de no comparecencia.

DÉCIMA QUINTA.- Entrega Material: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta después de sesenta (60) días calendario contados a partir de la firma de la escritura pública que perfección este contrato, salvo eventos o hechos de fuerza mayor o caso fortuito, entre ellos las generadas por la pandemia (covid-19). Esta fecha podría igualmente desplazarse en caso de escasez probada de los materiales de construcción, demora en la instalación de los servicios públicos, por falta o suspensión de los desembolsos del crédito por parte de las entidades financieras, y/o por falta de desembolso del subsidio, huelga de contratistas o proveedores, invierno excesivo o cualquier otro imprevisto sin que medie culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR. En el evento de producirse alguno de estos hechos que suspendan la marcha normal de los trabajos y que como consecuencia se retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, el plazo de la entrega se prorrogará por un término igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente, hasta por seis (6) meses y/o por el tiempo que determine EL PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo 1: Subsanaos los hechos o situaciones que dieron origen al aplazamiento en la entrega de los inmuebles se informará por cualquier medio eficaz a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a las direcciones de notificaciones suministradas por este(os), la nueva fecha de entrega y si fuere del caso, informará también la nueva fecha de firma de la correspondiente escritura de compraventa y de hipoteca

Parágrafo 2: La entrega real y material de los inmuebles, se efectuará en la fecha señalada, siempre y cuando: a) se hubiere firmado la escritura pública de compraventa y de hipoteca, si fuere del caso b) siempre y cuando se hubiere desembolsado a favor y en cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR o del Fideicomiso, el crédito hipotecario, el valor del subsidio para vivienda y se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

Parágrafo 3: La prórroga en la fecha de la firma de la escritura de los inmuebles prometidos, puede conllevar la prórroga en la entrega real y material del inmueble.

Parágrafo 4: La entrega material, se hará constar en acta suscrita por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y el representante de EL PROMITENTE VENDEDOR; en el acta se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha señalada EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido los inmuebles, así se abstenga de recibirlo y/o de no firmar la respectiva acta, por su parte el PROMETIENTE VENDEDOR efectuara los arreglos en el tiempo posible.

Parágrafo 5: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir los inmuebles en la fecha pactada o informada, o presentándose se abstiene(n) de recibirlos sin causa justificada o por detalles de simple acabado y/o por cualquier otra causal, éstos se tendrán por entregados para todos los efectos legales a satisfacción, procediendo EL PROMITENTE VENDEDOR a levantar un acta unilateral de entrega, que se suscribirá en presencia de dos (2) testigos, en este caso las llaves quedarán a disposición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, que aquel manifiesta conocer. Fecha desde la cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a pagar los servicios públicos, las expensas comunes, las cuotas del crédito desembolsado y los demás gastos correspondientes.

Parágrafo 6: Las partes acuerdan que por razones de seguridad e integridad física de terceros, y para evitar retrasos en el desarrollo constructivo, ni EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ni dependientes o mandatarios suyos tendrá(n) ingreso a las zonas comunes del Proyecto ni a los inmuebles objeto de este contrato sino hasta el día de la entrega real y material de los mismos.

DÉCIMA SEXTA.- Las zonas comunes del proyecto, se entregaran en la forma establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA SEPTIMA.- Garantías: El día de la entrega de los inmuebles, EL PROMITENTE VENDEDOR, cederá a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores y/o fabricantes respecto de los electrodomésticos, gasodomésticos, acabados, materiales y elementos, que fueren del caso, con los que podrían estar dotados los inmuebles

Parágrafo 1: Será total responsabilidad del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los daños y perjuicios ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que este(os) realice(n) por su cuenta en sus unidades privadas, o en los bienes comunes del Proyecto, que afecten a sus propios bienes o a bienes privados de terceros y/o a bienes comunes del Proyecto.

Parágrafo 2: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso en los bienes inmuebles, bienes inmuebles por accesión, sus bienes comunes, sus acabados, materiales, aparatos y demás elementos no serán responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo 3: EL PROMETIENTE COMPRADOR cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la ley 14800 de 2011.

Parágrafo 4: En ningún caso los términos de garantía excederán a un año.

Parágrafo 5: El (LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) que el conjunto se está construyendo por el sistema de estructura industrializada con muros en concreto reforzado de acuerdo con la NSR 10, por lo tanto, se obliga(n) a no demoler ni regatear parcial ni totalmente los muros, y placas de concreto de los inmuebles objeto de este contrato, por ser estos parte de la estructura del conjunto. Así mismo conoce y acepta que el inmueble se construye de acuerdo con especificaciones técnicas ofrecidas Sistema constructivo en el que podrán presentarse ligeras ondulaciones, pequeñas variaciones en las medidas, que no afectan la estabilidad, seguridad y mucho menos la habitabilidad y que en ningún evento podría considerarlas como deficiencia constructiva o afectación grave o desmejoramiento de las especificaciones técnicas ofrecidas, por lo que exonera a CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. de cualquier tipo de responsabilidad.

DÉCIMA OCTAVA.- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. LA PROMETIENTE VENDEDORA manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato, es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991), 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva,

construcción en sitio propio y mejoramiento, se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 modificado por el artículo 38 de y la Ley 3ª de 1.991, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) CONSTITUIRÁN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada anteriormente, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas.

Parágrafo 1: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación.

Parágrafo 2: De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

Parágrafo 3: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere dentro de los cinco (5) años contados a partir de su adquisición, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado en el artículo 2.1.1.1.5.2.1, del Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2015) y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

DÉCIMA NOVENA.- Impuestos: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real de los inmuebles cuyo dominio transferirá a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones, tasas, valorizaciones liquidadas y exigibles a la fecha de entrega firma de la escritura pública de compraventa que formalice este contrato. Será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago a prorrata del impuesto predial unificado desde la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, obligándose a reintegrar a EL PROMITENTE VENDEDOR el valor correspondiente el mismo día de la firma de dicha escritura pública.

Parágrafo 1: Cualquier reajuste que, por impuestos y contribuciones, tasas y valorizaciones y/o plusvalías, dispusieren las entidades respectivas, con posterioridad a la fecha de firma de la escritura de compraventa serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Parágrafo 2: En cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha EL FIDEICOMISO ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, las partes acuerdan pagar proporcionalmente la parte que les corresponde, según fecha de escritura del inmueble en relación con contribuciones de valorización impuestos, cuotas, tasas, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, Valores que el PROMETIENTE COMPRADOR conviene en restituir al VENDEDOR, para antes de la firma de este contrato.

VIGESIMA.- Servicios Públicos: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de los inmuebles objeto de este contrato con el servicio público de energía eléctrica, aseo, acueducto y gas domiciliario y paz y salvo por concepto de cuotas de

administración y expensas comunes hasta la fecha de entrega real y material. A partir de esa fecha EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se hace(n) responsable(s) del pago generado por la prestación de los mencionados servicios públicos, y de las cuotas de administración y expensas comunes.

En el reglamento de propiedad horizontal se definirán los derechos y obligaciones que asumen todos los copropietarios y la administración de la copropiedad y/o terceros prestadores marginales del servicio para garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos así como los esquemas a implementar para su adecuada prestación.

Parágrafo 1: EL PROMETIENTE VENDEDOR entrega las acometidas para conectar los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo y gas domiciliario.

Parágrafo 2: Los derechos y costos de conexión de gas domiciliario y energía, así como los correspondientes medidores, serán de cargo del PROMETIENTE COMPRADOR, en la forma que establezca la empresa prestadora del servicio.

Parágrafo 3: Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Parágrafo 4: La solicitud de la línea telefónica, su instalación, conexión y activación será a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Parágrafo 5: EL PROMETIENTE VENDEDOR, no se hace responsable por las demoras en los procedimientos y trámites para la instalación, conexión, facturación y prestación del servicio, por parte de la Empresas prestadoras de los servicios públicos.

Parágrafo 6: El alcantarillado interno verterá sus aguas a las redes de alcantarillado de Bogotá.

VIGESIMA PRIMERA.- Gastos y derechos notariales e impuestos de registro (beneficencia) y derechos de registro: El valor de los gastos y derechos notariales, que ocasione la escritura pública de compraventa serán asumidos por las partes en igualdad de proporciones, valores estos que pagará(n) directamente en la Notaria correspondiente, al momento de la firma de la escritura pública. El valor de los impuestos de registro (beneficencia) y derechos de registro de la escritura de compraventa e hipoteca si es el caso, como los derechos notariales de esta, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), valores que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se compromete(n) a entregar a EL PROMETIENTE VENDEDOR con quince (15) días hábiles previos a la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato, a fin de que éste adelante los trámites de inscripción de la escritura pública ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo : EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran conocer y aceptar que EL PROMETIENTE VENDEDOR realizará los trámites correspondientes a la toma de firmas de los intervinientes dentro de la escritura pública de compraventa e hipoteca, esta última de ser el caso, así como el trámite de registro ante la oficina de instrumentos públicos. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) la suma de Cien Mil Pesos Mc/te (\$100.000.00) a EL PROMETIENTE VENDEDOR por concepto de trámites de escrituración y registro.

VIGESIMA SEGUNDA.- Cesión de Derechos: El presente contrato no podrá ser cedido total, ni parcialmente por ninguna de las partes, sin el consentimiento escrito y expreso de la otra. En el evento que se autorice cesión del contrato a favor de un tercero por solicitud EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se genera una penalidad del 10% sobre el valor del inmueble, los cuales hará efectivo el PROMETIENTE VENDEDOR. Cesión que deberá ser aprobada por la Fiduciaria, si fuere necesaria.

VIGESIMA TERCERA.- Desenglobe: EL PROMETIENTE VENDEDOR solicitará ante la entidad competente, el correspondiente desenglobe catastral del Proyecto, el cual se surtirá dentro de los procedimientos que para tal efecto establezca dicha entidad.

VIGÉSIMA CUARTA.- Origen de recursos: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que los recursos que ha(n) pagado y que pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR por concepto del precio de los inmuebles objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas en la Ley 365 del veintiuno (21) de febrero de 1997 o de cualquier otra norma que la adicione o modifique y que será(mos) el(los) único(s) responsable(s) por tal hecho.

VIGÉSIMA QUINTA. - Estipulaciones verbales: Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin valor ni efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

VIGÉSIMA SEXTA.- Resolución Por Fallecimiento.- En caso de fallecimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), o de uno cualquiera de ellos, el presente contrato se dará por terminado en forma inmediata, quedando desde ahora plenamente facultado EL PROMITENTE VENDEDOR para disponer incondicionalmente de los inmuebles aquí prometidos a partir del momento en que por cualquier medio idóneo se entere de dicho suceso y de acuerdo con ello procederá a restituir los dineros que tenga recibidos de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin penalización alguna ni intereses por ningún concepto, conforme se indique en el correspondiente proceso de sucesión que deberán adelantar los herederos.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- Notificaciones: Las partes fijan como domicilio para notificaciones el que aparece al pie de sus firmas. Por lo tanto, es obligación de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección.

Parágrafo: Las partes acuerdan que igualmente se tendrá como medio válido de notificación el correo electrónico.

VIGÉSIMA OCTAVA.- Las partes acuerdan que conocen, aceptan y hacen parte integral, del presente contrato la "CLAUSULAS ESTANDAR" publicadas en la página web www.kovok.com que hacen referencia a las cláusulas de Facturación electrónica, Autorización para el tratamiento de Datos personales, sistema de autocontrol y gestión de riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo (SARLAFT), reglas de ética y conducta de los negocios y reglas antifraude y anticorrupción, soborno nacional y transnacional, por consiguiente se manifiesta que aceptan su contenido y las actualizaciones que se llegaran a realizar sobre las mismas.

VIGESIMA NOVENA.- Solución Alternativa de Conflictos: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá bajo los parámetros de la ley 640 de 2001, a través del mecanismo de Conciliación, en un centro de Conciliación legalmente reconocido.

TRIGESIMA- El presente contrato presta merito ejecutivo, por contener obligaciones claras, expresas y exigibles.

TRIGESIMA PRIMERA.- EL PROMITENTE VENDEDOR radicó ante la Secretaría de Hábitat correspondiente, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, bajo los números de radicación No. XXXXXXXXXXXXXXXX de conformidad con el Decreto Ley 019 de 2012 artículo 185.

FACTURA ELECTRÓNICA: Las partes aceptan y autorizan que, en el desarrollo del presente contrato, las facturas que se generen del mismo se realizarán a través de factura electrónica de conformidad con el Decreto 1929 de 2007 y demás normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan y serán aceptadas en el correo electrónico informado.

SUSCRIPCIÓN PAGARÉ: Las partes acuerdan que en virtud de este contrato, con el objeto de garantizar el oportuno cumplimiento de los saldos del Valor del inmueble, referentes a (crédito, subsidios de cualquier orden, cesantías, pensiones voluntarios o cualquier otro saldo al finalizar la liquidación de la negociación), se suscribirá un pagaré en blanco junto con su respectiva carta de instrucciones al momento de la firma del presente contrato de promesa de compraventa.

En constancia de lo expuesto, firmamos el presente documento en dos (2) ejemplares de un mismo tenor con destino a cada una de las partes, en Bogotá, D.C. a los _____ días del mes de _____ del año _____.

EL PROMITENTE VENDEDOR

ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ
C.C. NO. 19.182.447
CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S
NIT No. 900.028.123 – 4
DIRECCION Cr 7B N° 124-97
TELEFONO 6204886

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

Nombre _____
C.C. No. ===== de =====
Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

Nombre _____
C.C. No. ===== de =====
Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

TESTIGO:

TESTIGO:

SECCIÓN PRIMERA

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Compareció con minuta enviada por correo electrónico: -----

(i) **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, identificado(a) con cédula de ciudadanía Número **93.389.382** expedida en Ibagué (Tolima), mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien obra en su condición de Suplente del Presidente (Representante Legal) de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3** sociedad de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (0545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali (Valle), todo(s) lo(s) cual(es) consta(n) en el(los) certificado(s) de existencia y representación(es) legal(es) expedido(s) por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y Superintendencia Financiera el(los) cual(es) se adjunta(n) al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON**, identificado con **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA TRADENTE**; -----

(ii) el(la) señor(a) **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía número **19.182.447 de Bogotá D.C., quien obra como Representante Legal de la sociedad comercial CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S** (antes S.A), entidad debidamente constituida, identificada con el NIT No. 900.028.123 – 4 domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente facultada, constituida por escritura pública número 1552 del 3 de Junio de 2005 de la Notaria 63 de Bogotá, varias veces reformada e inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 0995850, conforme consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza con el presente instrumentos público, conocido como **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o el VENDEDOR**-----

(iii) **(NOMCOMP1)**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **(CED1)** expedida(s) en **(EXPED1)**, de estado civil

(ESTACIV1), y (**NOMCOMP2**), mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) (**CED2**) expedida(s) en (EXPED2), de estado civil (ESTACIV2), quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominara(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**; -----

Y MANIFESTARON que antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa de vivienda de interés social y la correspondiente autorización por parte del(la) Notario(a); que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que **LA PARTE COMPRADORA** constató de primera mano que la **TRADENTE** si es realmente propietaria del(los) inmueble(s) que le transfiere en venta, que, además, tuvo(ieron) la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fue(ron) advertido(s) de que el(la) Notario(a) responde(n) de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones del(la,los) interesado(a,s), pues son el(la,ellos) quien(es) debe(n) constatarla(s), tal y conforme lo establecido en el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, **MANIFESTARON** que celebran el presente contrato de **COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:-----

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documentos privado del 5 de noviembre de 2015, modificado íntegramente el día 19 de noviembre de 2018, entre otros se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CANEY, cuya vocera lo fue FIDUCIARIA CENTARL S.A, al que se le transfirió el inmueble en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que Constructora KOVOK S.A.S., mediante documento privado del 23 de Julio de 2020, cedió su posición de PROMETIENTE COMPRADOR a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON, que se constituyó también en dicho documento, sobre la

promesa de compraventa suscrita el 18 de Marzo de 2020 sobre el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.

CONSIDERACIÓN TERCERA: Que mediante escritura pública No. 1018 del 31 de Julio de 2020 de la Notaria 41 de Bogotá, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de propietaria fiduciaria y como vocera del FIDEICOMISO CANEY, por cuenta de CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (Fideicomitente Constituyente) transfirió el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561, a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON.

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que el lote en mayor extensión antes referido, con folio de matrícula No 50C-1209561, fue sometido a proceso urbanístico, mediante escritura pública XXXX del que se segregaran áreas de cesión obligatoria al Municipio (parques y vía) y una área útil en donde se desarrollara el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXXXX.

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que el área Útil, producto del desenglobe urbanístico, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXXXX, fue sometida a propiedad horizontal mediante escritura pública XXXX conforme la ley 675 de 2001, para el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, que se desarrollara por etapas, conforme el artículo 7 de la ley 675 de 2001, a la que se integraran las siguientes etapas..

CONSIDERACIÓN SEXTA : El Contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON, tiene por objeto:-----

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTONOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE -----

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.-----

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil

aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, y los recursos provenientes del CRÉDITO CONSTRUCTOR, de conformidad con lo establecido en el contrato.-----

4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE así como los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES interesados en vincularse al proyecto que constituyeron encargos fiduciarios en el fondo abierto ALIANZA durante el Periodo Preoperativo, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectuó la solicitud de giro en los términos del contrato.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de Compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la promesa de Compraventa respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en el contrato para el efecto. No obstante lo anterior, debe obtenerse previamente a la transferencia de los inmuebles, la autorización del ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO, con el fin de garantizar el pago de la prorrata, producto del Crédito constructor que sea otorgado.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. --

7. Pagar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO y de la suscripción del presente documento, el crédito constructor otorgado por la entidad financiera, para la financiación del PROYECTO, en los términos en que fue aprobado el crédito constructor, conforme la prelación que se indica en el numeral siguiente. -----

8. Los giros que deba realizar LA FIDUCIARIA, con los recursos que ingresen al patrimonio autónomo y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO tienen el siguiente orden de prelación: **a.)** Comisiones de la FIDUCIARIA; **b.)** Giros ordenados

por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para el desarrollo del PROYECTO relacionados con los gastos y costos directos e indirectos propios del PROYECTO; c) Obligaciones a favor de la entidad financiera, para la financiación del PROYECTO y d.) Otras obligaciones derivadas de la suscripción del presente contrato. -----

Parágrafo primero: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevara a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrollara las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE es el único responsable de la construcción y por tanto la calidad de el "Constructor y "Enajenador de vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el período establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE".

Parágrafo Segundo: Queda entendido que el PROYECTO correspondiente a la ETAPA I y II, fue adelantada por CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE través del contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por lo que los recursos entregados por los terceros interesados en adquirir las unidades privadas que hacen parte del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, por etapas serán puestos a disposición del presente FIDEICOMISO una vez cumplidas las condiciones de giro de que trata el mencionado vehículo fiduciario. La fases de preventas del PROYECTO

correspondiente a las etapas subsiguientes se llevarán a cabo conforme lo dispuesto en ese presente contrato.

Parágrafo tercero: La finalidad exclusiva del presente CONTRATO, así como la del FIDEICOMISO que por el mismo se constituye, es el desarrollo de proyectos destinados a vivienda de interés social (VIP y VIS) de conformidad con el artículo 58 de la ley 388 de 1997

CONSIDERACIÓN SEPTIMA: Que en la actualidad el único FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON, es la sociedad CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., . -----

CONSIDERACION OCTAVA: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL VENDEDOR un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura. -----

CONSIDERACION NOVENA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes: -----

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. Por medio de la presente escritura pública **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** quien ostenta la calidad de **VENDEDOR** instruye a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON** en calidad de **TRADENTE** para que transfiera a título de **COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte **CANEY RESERVADO FONTIBON**, que se desarrolla por etapas, sobre el Área útil producto del desenglobe urbanístico del inmueble ubicado en Fontibón en la AC 17 126 23cuya área y **LINDEROS GENERALES del AREA UTIL** que se identifica con el folio de matrícula No. XXXXX y sus linderos son los siguientes:

AREA UTIL, cuya área es de tres mil trescientos diecinueve con setenta y ocho metros cuadrados (3.319,78 M2), y se alindera así:

XXXXXXX

LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NUMERO XXXXX que hace parte del proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON

XXXX

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **051-(M.I.APTO)**, Cédula Catastral en mayor Extensión: XXXXX y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del **(0.0000%)**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la cabida y linderos antes señalados, el (los) inmueble (s) se vende como cuerpo cierto e incluyen todas las mejoras presentes o futuras, anexidades, usos y costumbres, que legal y materialmente les correspondan. Dejando claro que las áreas de cesión obligatorias al municipio (vías y parques) son de dominio público y no hacen parte del área útil donde se desarrollara el proyecto. que EL(LOS) COMPRADOR(ES), declara conocer, tenerlo claro y así lo acepta.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) y acepta(n) que la negociación se celebró sobre planos que se obliga a respetar y que sabe y conoce que el proyecto podría tener modificaciones. Igualmente acepta que, por tratarse de un proyecto sometido a régimen de propiedad horizontal por etapas, hasta tanto se integre la etapa final, los coeficientes de copropiedad, bienes comunes y régimen general será(n) definitivo(s) solamente hasta que se integre la última etapa, si fuere del caso. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Teniendo en cuenta que el CANEY RESERVADO FONTIBON, es un proyecto que se desarrolla por etapas, esta área útil, podrá modificarse hasta tanto se defina el proyecto general urbanístico y de propiedad horizontal, si fuere del caso

SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El área Útil, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXX fue sometido a Propiedad Horizontal de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, mediante escritura pública No. XXX, la que podrá ser adicionada para integrar las

subsiguientes etapas, si fuere del caso. que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** se obliga(n) a cumplir y respetar, como a contribuir a las expensas correspondientes, al igual que sus causahabientes a cualquier título.-----

PARÁGRAFO PRIMERO. El proyecto se desarrolla y construye por etapas , conforme el art 7 ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La enajenación de los inmuebles descritos y alinderados comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señalen los respectivos reglamentos de propiedad horizontal, en sus modificaciones, integraciones o aclaraciones. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las reglamentaciones de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles objeto del presente contrato, así como las escrituras de Integración, adición, modificación o reforma al mismo que fueren necesarias y quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones allí contenidas al igual que sus causahabientes a cualquier título y se obliga(n) especialmente desde la fecha de entrega de los inmuebles al pago oportuno de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, etc. -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), autoriza(n) incondicionalmente a **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.,** , o a las personas que este señale a permitir la utilización de zonas comunes externas o internas de Conjunto, para desarrollar las respectivas obras hasta la finalización total de la construcción y a permitirle la comercialización y el libre acceso tanto a la Sala de Ventas y/o apartamento modelo para la labor de ventas y publicidad de los inmuebles que conforman el gran proyecto.-----

PARÁGRAFO QUINTO: Desenglobe: **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.,** , solicitará el correspondiente desenglobe de las unidades privadas que conforman EL CANEY RESERVADO FONTIBON en sus diferentes etapas ante la entidad competente, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Mediante escritura pública número Cuatro Mil Quinientos Setenta y Cuatro (4.574) del Dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), de la Notaria Cuarenta y cuatro (44) de Bogotá, D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación, de conformidad con lo señalado en la ley 1796 del 13 de julio

de 2016 y a la instrucción administrativa No. 12 de 2017.-----

TERCERA: TRADICION. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON** adquirió el lote en mayor extensión el predio del cual hacen parte los inmuebles objeto de este contrato, así:-----

- 1) Mediante documentos privado del 5 de noviembre de 2015, modificado íntegramente el día 19 de noviembre de 2018, entre otros se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CANEY, cuya vocera lo fue FIDUCIARIA CENTARL S.A, al que se le transfirió el inmueble en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.
- 2) Que Constructora KOVOK S.A.S., mediante documento privado del 23 de Julio de 2020, cedió su posición de PROMETIENTE COMPRADOR a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON, que se constituyó también en dicho documento sobre la promesa de compraventa suscrita el 18 de Marzo de 2020, sobre el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561.
- 3) Que mediante escritura pública No. 1018 del 31 de Julio de 2020 de la Notaria 41 de Bogotá, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de propietaria fiduciaria, por cuenta de CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (Fideicomitente Constituyente) transfirió el predio en mayor extensión con folio de matrícula No 50C-1209561, a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON.
- 4) Que el lote en mayor extensión antes referido, con folio de matrícula No 50C-1209561, fue sometido a proceso urbanístico, mediante escritura pública XXXX del que se segregaran áreas de cesión obligatoria al distrito(parques y vía) y una área útil en donde se desarrollara el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXXXX.
- 5) Que el área Útil, producto del desenglobe urbanístico, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXXXX, fue sometida a propiedad horizontal mediante escritura pública XXXX conforme la ley 675 de 2001, para el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, que podrá desarrollarse por etapas

conforme el artículo 7 de la ley 675 de 2001, a la que se integraran las siguientes etapas.

- 6) Que el proyecto CANEY RESERVADO FONTIBON, que se construye por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. conforme licencia integrada de urbanismo y construcción, proferidas mediante resoluciones 11001-1-21-1174 del 23 de Junio de 2021 y resoluciones 11001-1-21-1683 del 27 de Agosto de 2021, expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá y demás adiciones o modificaciones presentes o futuras, que para el efecto fueron o serán tramitadas, si fuere del caso, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., declaran que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO. -----

CUARTA. EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que mientras **EL VENDEDOR** y/o quien represente sus derechos, esté adelantando el proceso urbanístico, de propiedad horizontal y constructivo del proyecto, se pueden presentar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones urbanísticas y/o de parcelación, de propiedad horizontal (en sus diferentes etapas) y de construcción y por lo tanto faculta(n) a **EL VENDEDOR** para reformar, ajustar el proyecto, redistribuir las existentes, modificar áreas, linderos, para efectuar integraciones, englobes, desenglobes, incorporándolas jurídicamente a la (s) parcelación (es) y/o al régimen de propiedad Horizontal, disminuyendo o aumentando las diferentes áreas, de las unidades privadas y las áreas comunes, para desafectar áreas comunes, para modificar las áreas comunes a comunes de uso exclusivo, así como para modificar los Coeficientes de Copropiedad y/o de gastos y/o módulos de contribución, las especificaciones de construcción y acabados, para integrar nuevas áreas, en donde se desarrollarán nuevas etapas constructivas y/o para integrar etapas y/o subetapas (fases) y/o otros lotes (art. 7 Ley 675 de 2001) así como establecer el régimen aplicable para garantizar la adecuada prestación de servicios públicos. Por lo anterior faculta a **EL VENDEDOR** para solicitar, tramitar y obtener las licencias de esas adecuaciones,

32

reformas, integraciones y/o modificaciones ante la autoridad de planeación y/o demás autoridades competentes, así para obtener las concesiones, permisos y autorizaciones que en materia ambiental, de recursos naturales y/o de servicios públicos se requieran, así como para elevar a escritura pública las reformas, modificaciones, adecuaciones, integraciones o ajustes, reformando las escrituras correspondientes, de parcelación y de Reglamentación de Propiedad Horizontal cuantas veces sea necesario, sin necesidad de aprobación de la Asamblea de Copropietarios y/o de los órganos de administración ni del Administrador. -----

PARÁGRAFO. No obstante las modificaciones al proyecto referidas en esta cláusula, las relacionadas con el área privada de los inmuebles objeto de este contrato, no podrán modificarse, a no ser que el **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, las acepte mediante documento escrito. -----

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **(VAL.VENT)**, que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** ya pagó(aron) y que EL FIDEICOMISO declara tener recibidos a satisfacción, de la siguiente forma:

A. La suma de VR PAGADO LETRAS (\$VR PAGADO M/CTE) que EL VENDEDOR ha recibido a satisfacción

B. La _____ suma _____ de

(\$ _____ M/CTE) como saldo de la cuota inicial, pagadero así:

a. La suma de XXXXXX , PESOS (\$ _____ M/CTE), con recursos provenientes del Subsidio de Vivienda que le fue aprobado por la Caja de Compensación Familiar XXXX, mediante comunicación de fecha XXXX el cual será girado directamente AL FIDEICOMISO y/o A LA PROMETIENTE LA VENDEDORA, según instrucción de esta.

Subsidio fue aprobado al hogar conformado por XXXXX

b. La suma de XXXXXX , PESOS (\$ _____ M/CTE), con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda (**concurrente**) otorgado por _____, mediante comunicación de fecha XXXX el cual

será girado directamente AL FIDEICOMISO y/o A LA PROMETIENTE LA VENDEDORA, según instrucción de esta, Subsidio fue aprobado al hogar conformado por XXXXX.

El saldo o sea la suma de **(VAL.HIPO)** que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** por el **(NOMCRED) NIT. (NITCREDT)**, que será garantizado con hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato de compraventa, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado una vez sea entregada la **(NOMCRED) NIT. (NITCREDT)**, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con el(los) certificado(s) de libertad donde conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor. En todo caso el crédito será pagado, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la firma de la presente firma escritura pública de transferencia y/o e hipoteca.

PARÁGRAFO PRIMERO. JURAMENTO SOBRE EL PRECIO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, Y **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan

34

convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; **vi.** Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; **vii.** Que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso los pagos referidos en esta cláusula fueron y deberán realizarse a través de algún medio de pago establecido por el sistema financiero, como una tarjeta de crédito o una transferencia de dinero y de ser el caso pagar los impuestos de ley establecidos. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que la entrega del inmueble se efectuó antes del desembolso del crédito **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** reconoce(n), acepta(n), y se obliga(n) a pagar intereses al **FIDEICOMISO**, desde la fecha de entrega de los inmuebles y hasta que el **BANCO** liquide el crédito y entregue efectivamente al **FIDEICOMISO**, el producto del mismo, intereses que se liquidarán a la tasa del interés bancario corriente vigente. Si por cualquier circunstancia el **BANCO** no desembolsa el crédito y/o la Entidad correspondiente, No desembolsa el subsidio **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **FIDEICOMISO**, y así lo declara(n) y lo acepta(n). En este caso, el **FIDEICOMISO**, podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento alguno, por la cuantía aquí señalada, con la sola presentación de copia de esta escritura pública que prestará mérito ejecutivo, por contener obligaciones claras, expresas y exigibles.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes renuncian al ejercicio de la acción emanada de la condición resolutoria derivada de la forma de pago de este contrato.-----

PARÁGRAFO QUINTO: "EL TRADENTE" de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia, en el cual la sociedad **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.,** .. ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y VENDEDOR** comparece en este instrumento para efectos de transferir la propiedad del inmueble objeto de este contrato sobre el cual **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.,** .. desarrolló por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad la construcción que aquí se vende, por lo que deberá entenderse que "EL TRADENTE" no ostenta la calidad de constructores, interventores, gerentes del proyecto o responsables por aspectos técnicos inherentes a la construcción del inmueble objeto del presente contrato y, por lo tanto, no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva de

135

CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., en atención a su calidad de **FIDEICOMITENTE COSTITUYENTE** y **constructor** del proyecto denominado **CANEY RESERVADO FONTIBON**.

SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, excepto las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). En todo caso LA **VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento, conforme lo estipulado en el Artículo 1.893 y 1.880 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: Es obligación de la sociedad **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.**, hacer entrega del certificado expedido por, a **BANCO CAJA SOCIAL**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERA: Según lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON**, **EL VENDEDOR** queda obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el **PROYECTO CANEY RESERVADO FONTIBON** y, por su parte, **EL VENDEDOR** queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

SEPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS: EL VENDEDOR hará entrega a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** del(los) inmueble(s) objeto(s) de este contrato con el servicio público de energía eléctrica, aseo, acueducto y gas domiciliario, y a paz y salvo por concepto de cuotas de administración y expensas comunes hasta la fecha de entrega

real y material. A partir de esa fecha **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** se hace(n) responsable(s) del pago generado por la prestación del mencionado servicio público, y de las cuotas de administración y expensas comunes. Los inmuebles se entregarán con los respectivos medidores de servicios públicos domiciliarios, en atención al artículo 80 de la ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL VENDEDOR entrega las acometidas para conectar los servicios de energía eléctrica, línea telefónica, acueducto, alcantarillado, aseo y gas domiciliario. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los pagos por derechos y costos de conexión de gas domiciliario, así como el contador serán de cargo del **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El pago de los derechos de conexión y/o por puesta en servicio de la energía eléctrica, así como el contador será a cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, costos que cobrará la empresa prestadora del servicio en la respectiva factura que recibirá **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** o en la forma que disponga dicha empresa.

PARÁGRAFO CUARTO. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán a cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO QUINTO: La solicitud de la línea telefónica, su instalación, conexión y activación será a cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO SEXTO: En el reglamento de propiedad horizontal se definirán los derechos y obligaciones que asumen todos los copropietarios y la administración de la copropiedad y/o terceros prestadores marginales del servicio para garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos, así como los esquemas a implementar para su adecuada prestación. El alcantarillado interno verterá sus aguas a las redes de alcantarillado de Bogotá

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**,
39

todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. -----

EL VENDEDOR concurrirá a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. ----

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier reajuste que por impuestos y contribuciones, tasas y valorizaciones y/o plusvalías, dispusieren las entidades respectivas, con posterioridad a la fecha de firma de esta escritura serán de cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. En cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha **EL FIDEICOMISO** ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, las partes acuerdan pagar proporcionalmente la parte que les corresponde, según fecha de escritura del inmueble en relación con contribuciones de valorización impuestos, cuotas, tasas, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, Valores que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** conviene en restituir al **VENDEDOR**, para antes de la firma de este contrato.-----

PARÁGRAFO TERCERO. Los impuestos referidos en la ley 1943 del 28 de Diciembre de 2018, relacionados con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles, si fueren del caso, serán asumidos por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

NOVENA: ENTREGA. **EL FIDEICOMISO** en lo que corresponde y **EL VENDEDOR** harán entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** dentro de los Sesenta (60) días calendario después de la firma del presente instrumento, siempre y cuando se hubiere: -----

- a) suscrito la escritura de compraventa y de hipoteca. -----
- b) desembolsado el crédito y/o el subsidio solicitado por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** para cubrir el precio del inmueble(s). -----

La entrega se realizará mediante **ACTA** suscrita por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y/o quien este

30

delegue. En el **ACTA** de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir los inmuebles en la fecha pactada o informada, o presentándose se abstiene(n) de recibirlos sin por detalles de simple acabado y/o por cualquier otra causal, éstos se tendrán por entregados para todos los efectos legales a satisfacción, procediendo EL VENDEDOR a levantar un acta unilateral de entrega, que se suscribirá en presencia de dos (2) testigos, en este caso las llaves quedarán a disposición de EL(LOS) COMPRADOR(ES) en las oficinas de EL VENDEDOR, que aquel manifiesta conocer, fecha desde la cual asumirá los costos de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás gastos..

PARÁGRAFO SEGUNDO: Esta fecha podría igualmente desplazarse en caso salvo eventos o hechos de fuerza mayor o caso fortuito, entre ellos las generadas por la pandemia (covid-19), por situaciones como escasez probada de los materiales de construcción, demora en la instalación de los servicios públicos, por falta o suspensión de los desembolsos del crédito por parte de las entidades financieras, y/o por falta de desembolso del subsidio, huelga de contratistas o proveedores, invierno excesivo o cualquier otro imprevisto sin que medie culpa del VENDEDOR. En el evento de producirse alguno de estos hechos que suspendan la marcha normal de los trabajos y que como consecuencia se retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del VENDEDOR, el plazo de la entrega se prorrogará por un término igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente, hasta por seis (6) meses y/o por el tiempo que determine EL VENDEDOR. Subsanaos los hechos o situaciones que dieron origen al aplazamiento en la entrega de los inmuebles se informará por cualquier medio eficaz a EL(LOS) COMPRADOR(ES), a las direcciones de notificaciones suministradas por este(os), la nueva fecha de entrega y si fuere del caso

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes acuerdan que por razones de seguridad e integridad física de terceros, y para evitar retrasos en el desarrollo constructivo, ni EL(LOS) COMPRADOR(ES) ni dependientes o mandatarios suyos tendrá(n) ingreso a las zonas comunes del Proyecto ni a los inmuebles objeto de este contrato sino hasta el día de la entrega real y material de los mismos.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los)

inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y el representante del **VENDEDOR**. -----

DECIMA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Manifiesta **LA VENDEDORA** que el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato, es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991), 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento, se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar. -----

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 modificado por el artículo 38 de y la Ley 3ª de 1.991, **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) CONSTITUIRÁN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada anteriormente, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas. -----

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al Artículo 403A

de la Ley 599 de 2000. -----

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

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiera, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el mencionado artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución"-----

DÉCIMO PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. EL GERENTE DEL PROYECTO radicó ante radicó ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, con el No. XXXX de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006. -----

DÉCIMO SEGUNDA: GASTOS. Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**

41

CONSTITUYENTE. Los correspondientes al pago del impuesto de Beneficencia, registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** asume el 100% de los gastos que ocasione la liberación parcial de la Hipoteca de mayor extensión.-----

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍAS. En el acta de entrega y recibo de los inmuebles, se establecerán los mismos términos y condiciones establecidos en esta escritura, dentro de los cuales **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.**, atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de los inmuebles.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas legales vigentes, **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.**, el día de la entrega real y material de los inmuebles cederá a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores respecto de los electrodomésticos, y/o gas domésticos, acabados, materiales y elementos con los que está dotado el inmueble. --

PARÁGRAFO SEGUNDO: **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.**, NO responderá por daño o deterioro ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que realice(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** en las unidades privadas.-----

PARÁGRAFO TERCERO: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, acabados, materiales y demás elementos y bienes muebles serán responsabilidad de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.**, entregará la construcción de los inmuebles con los acabados y especificaciones ofrecidos en el proyecto, correspondientes a OBRA GRIS pero podrá modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados similares y de igual o superior calidad, cuando no le fuere posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO QUINTO: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales para acabados, **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.**, no garantizará la exactitud en los tonos de cerámicas, pintura y/o madera, si fuere del caso, para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán

materiales de especificaciones similares. -----

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES), cuentan con las garantías legales de comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de 1 año de conformidad con el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO SEPTIMO: En los siguientes plazos contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, se efectuarán reclamaciones, en caso contrario no habrá lugar a efectuarlas: -----

a) Al mes siguiente reclamos acerca de daños de aparatos por mal funcionamiento como: cerraduras y puertas, aparatos sanitarios, lavamanos, lavaplatos, lavadero con sus correspondientes griferías, instalaciones eléctricas, tomacorrientes, interruptores, iluminación, manijas y cierres de ventanas, y en general todo aquel aparato de uso diario que no esté funcionando correctamente.-----

b) Dentro de los tres meses reclamos por goteras de techos, filtraciones por ventanas y humedades.-----

c) Dentro de los seis meses, reclamos por fisuras o grietas en muros y cerramientos. En ningún caso los términos de garantía podrán exceder a un año. -----

EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) (NOMCOMP1) y (NOMCOMP2), de las condiciones civiles ya anotadas, y manifiesta(n): -----

a) Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda interés social que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

b) Que acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, y sus modificaciones e integraciones, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.-----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones. -----

d) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON** respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida

declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y en la promesa de compraventa, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO**. -----

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL VENDEDOR**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** suscribió(aron) con **EL VENDEDOR**. -----

f) Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO CANEY RESERVADO FONTIBON** y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

g. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas. -----

Presente: ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía número **19.182.447 de Bogotá D.C.**, quien obra como Representante Legal de la sociedad comercial **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S** (antes S.A), entidad debidamente constituida, identificada con el NIT No. 900.028.123 - 4 domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., como **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON**, y manifiesta(n): -----

a) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa de interés social que en ella se contiene a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera

44

satisfacción. -----

b) Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto **CANEY RESERVADO FONTIBON** en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley. -----

c) Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **CANEY RESERVADO FONTIBON** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -----

d) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. -----

e) Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL ----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**
C.C. No.

TELÉFONO: CEL.:

CORREO ELECTRÓNICO:

Quien obra en su condición de Suplente del Presidente (Representante Legal) de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ----- **NIT. 860.531.315-3**

Actuando únicamente y exclusivamente en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY RESERVADO FONTIBON** --- **NIT. 830.053.812-2**

ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ
C.C. NO. 19.182.447
CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S
NIT No. 900.028.123 - 4
DIRECCION Cr 7B N° 124-97
TELEFONO 6204886

45

(NOMCOMP1) ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

TELÉFONO

CEL.

DIRECCIÓN

ESTADO CIVIL

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Persona expuesta políticamente **SI () NO ()**

Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016 CARGO:

FECHA DE VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

(NOMCOMP2) ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

TELÉFONO

CEL.

DIRECCIÓN

ESTADO CIVIL

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Persona expuesta políticamente **SI () NO ()**

Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016 CARGO:

FECHA DE VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

**JOHAN LILIANA BARRANTES CÁRDENAS
NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44) ENCARGADA
DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C.**

Radicado: 0000-2021

Elaborado: AAAA |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

INFORMACIÓN GENERAL

1. Ciudad: **Bogotá D.C** Fecha: **29 de Abril de 2022**
2. Acreedor Hipotecario: **Banco Caja Social S.A.** NIT: **860.007.335-4**
3. Deudor Hipotecario: **Constructora Kovok SAS** NIT: **900.028.123-4**
4. Nombre del Proyecto: **El Caney Reservado Etapa 2**
5. Dirección del Proyecto: **Avenida Calle 17 126 – 13 Barrio Fontibón Bogotá**
6. No. de Matrícula(S) Inmobiliaria(S) Objeto de Hipoteca(S): **50C-1209561**

CERTIFICACIÓN

El Banco Caja Social, en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

* Una vez constituida la hipoteca en mayor extensión a nombre del Banco Caja Social S.A. se dará cumplimiento al párrafo anterior de la presente certificación.

Gerardo Rodríguez Torrente
Gerente Banca Constructor
BANCO CAJA SOCIAL S.A.

40

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO
INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

INFORMACIÓN GENERAL

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos
8. **HIPOTECA POR VALOR DE:** escribir el valor correspondiente al trámite.

CERTIFICACION

1. Diligenciar el nombre de la persona natural o persona jurídica acreedora hipotecaria

Notas:

1. la información debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Las prorratas las debe expedir la entidad financiera.



ANEXO PERMISO DE VENTAS

Nombre del constructor : CONSTRUCTORA KOVOK SAS
 Nombre del proyecto : EL CANEY RESERVADO ETAPA 2
 Dirección del proyecto : AVENIDA CALLE 17# 126-13
 Número de Crédito Constructor: 0192160002206
 Número de unidades financiadas: **119**

No. Unidad	Dirección	Coficiente
1	TORRE 2 APARTAMENTO 0107	0.87%
2	TORRE 2 APARTAMENTO 0108	0.87%
3	TORRE 2 APARTAMENTO 0109	0.87%
4	TORRE 2 APARTAMENTO 0110	1.06%
5	TORRE 2 APARTAMENTO 0111	0.73%
6	TORRE 2 APARTAMENTO 0112	0.73%
7	TORRE 2 APARTAMENTO 0113	0.73%
8	TORRE 2 APARTAMENTO 0209	0.87%
9	TORRE 2 APARTAMENTO 0210	0.87%
10	TORRE 2 APARTAMENTO 0211	0.87%
11	TORRE 2 APARTAMENTO 0212	1.06%
12	TORRE 2 APARTAMENTO 0213	0.73%
13	TORRE 2 APARTAMENTO 0214	0.73%
14	TORRE 2 APARTAMENTO 0215	0.73%
15	TORRE 2 APARTAMENTO 0309	0.87%
16	TORRE 2 APARTAMENTO 0310	0.87%
17	TORRE 2 APARTAMENTO 0311	0.87%
18	TORRE 2 APARTAMENTO 0312	1.06%
19	TORRE 2 APARTAMENTO 0313	0.73%
20	TORRE 2 APARTAMENTO 0314	0.73%
21	TORRE 2 APARTAMENTO 0315	0.73%
22	TORRE 2 APARTAMENTO 0409	0.87%
23	TORRE 2 APARTAMENTO 0410	0.87%
24	TORRE 2 APARTAMENTO 0411	0.87%
25	TORRE 2 APARTAMENTO 0412	1.06%
26	TORRE 2 APARTAMENTO 0413	0.73%
27	TORRE 2 APARTAMENTO 0414	0.73%
28	TORRE 2 APARTAMENTO 0415	0.73%
29	TORRE 2 APARTAMENTO 0509	0.87%
30	TORRE 2 APARTAMENTO 0510	0.87%
31	TORRE 2 APARTAMENTO 0511	0.87%
32	TORRE 2 APARTAMENTO 0512	1.06%



ANEXO PERMISO DE VENTAS

Nombre del constructor : CONSTRUCTORA KOVOK SAS
 Nombre del proyecto : EL CANEY RESERVADO ETAPA 2
 Dirección del proyecto : AVENIDA CALLE 17# 126-13
 Número de Crédito Constructor: 0192160002206
 Número de unidades financiadas: **119**

No. Unidad	Dirección	Coficiente
33	TORRE 2 APARTAMENTO 0513	0.73%
34	TORRE 2 APARTAMENTO 0514	0.73%
35	TORRE 2 APARTAMENTO 0515	0.73%
36	TORRE 2 APARTAMENTO 0609	0.87%
37	TORRE 2 APARTAMENTO 0610	0.87%
38	TORRE 2 APARTAMENTO 0611	0.87%
39	TORRE 2 APARTAMENTO 0612	1.06%
40	TORRE 2 APARTAMENTO 0613	0.73%
41	TORRE 2 APARTAMENTO 0614	0.73%
42	TORRE 2 APARTAMENTO 0615	0.73%
43	TORRE 2 APARTAMENTO 0709	0.87%
44	TORRE 2 APARTAMENTO 0710	0.87%
45	TORRE 2 APARTAMENTO 0711	0.87%
46	TORRE 2 APARTAMENTO 0712	1.06%
47	TORRE 2 APARTAMENTO 0713	0.73%
48	TORRE 2 APARTAMENTO 0714	0.73%
49	TORRE 2 APARTAMENTO 0715	0.73%
50	TORRE 2 APARTAMENTO 0809	0.87%
51	TORRE 2 APARTAMENTO 0810	0.87%
52	TORRE 2 APARTAMENTO 0811	0.87%
53	TORRE 2 APARTAMENTO 0812	1.06%
54	TORRE 2 APARTAMENTO 0813	0.73%
55	TORRE 2 APARTAMENTO 0814	0.73%
56	TORRE 2 APARTAMENTO 0815	0.73%
57	TORRE 2 APARTAMENTO 0909	0.87%
58	TORRE 2 APARTAMENTO 0910	0.87%
59	TORRE 2 APARTAMENTO 0911	0.87%
60	TORRE 2 APARTAMENTO 0912	1.06%
61	TORRE 2 APARTAMENTO 0913	0.73%
62	TORRE 2 APARTAMENTO 0914	0.73%
63	TORRE 2 APARTAMENTO 0915	0.73%
64	TORRE 2 APARTAMENTO 1009	0.87%



ANEXO PERMISO DE VENTAS

Nombre del constructor : CONSTRUCTORA KOVOK SAS
 Nombre del proyecto : EL CANEY RESERVADO ETAPA 2
 Dirección del proyecto : AVENIDA CALLE 17# 126-13
 Número de Crédito Constructor: 0192160002206
 Número de unidades financiadas: **119**


No. Unidad	Dirección	Coficiente
65	TORRE 2 APARTAMENTO 1010	0.87%
66	TORRE 2 APARTAMENTO 1011	0.87%
67	TORRE 2 APARTAMENTO 1012	1.06%
68	TORRE 2 APARTAMENTO 1013	0.73%
69	TORRE 2 APARTAMENTO 1014	0.73%
70	TORRE 2 APARTAMENTO 1015	0.73%
71	TORRE 2 APARTAMENTO 1109	0.87%
72	TORRE 2 APARTAMENTO 1110	0.87%
73	TORRE 2 APARTAMENTO 1111	0.87%
74	TORRE 2 APARTAMENTO 1112	1.06%
75	TORRE 2 APARTAMENTO 1113	0.73%
76	TORRE 2 APARTAMENTO 1114	0.73%
77	TORRE 2 APARTAMENTO 1115	0.73%
78	TORRE 2 APARTAMENTO 1209	0.87%
79	TORRE 2 APARTAMENTO 1210	0.87%
80	TORRE 2 APARTAMENTO 1211	0.87%
81	TORRE 2 APARTAMENTO 1212	1.06%
82	TORRE 2 APARTAMENTO 1213	0.73%
83	TORRE 2 APARTAMENTO 1214	0.73%
84	TORRE 2 APARTAMENTO 1215	0.73%
85	TORRE 2 APARTAMENTO 1309	0.87%
86	TORRE 2 APARTAMENTO 1310	0.87%
87	TORRE 2 APARTAMENTO 1311	0.87%
88	TORRE 2 APARTAMENTO 1312	1.06%
89	TORRE 2 APARTAMENTO 1313	0.73%
90	TORRE 2 APARTAMENTO 1314	0.73%
91	TORRE 2 APARTAMENTO 1315	0.73%
92	TORRE 2 APARTAMENTO 1409	0.87%
93	TORRE 2 APARTAMENTO 1410	0.87%
94	TORRE 2 APARTAMENTO 1411	0.87%
95	TORRE 2 APARTAMENTO 1412	1.06%
96	TORRE 2 APARTAMENTO 1413	0.73%



ANEXO PERMISO DE VENTAS

Nombre del constructor : CONSTRUCTORA KOVOK SAS
 Nombre del proyecto : EL CANEY RESERVADO ETAPA 2
 Dirección del proyecto : AVENIDA CALLE 17# 126-13
 Número de Crédito Constructor: 0192160002206
 Número de unidades financiadas: **119**

No. Unidad	Dirección	Coficiente
97	TORRE 2 APARTAMENTO 1414	0.73%
98	TORRE 2 APARTAMENTO 1415	0.73%
99	TORRE 2 APARTAMENTO 1509	0.87%
100	TORRE 2 APARTAMENTO 1510	0.87%
101	TORRE 2 APARTAMENTO 1511	0.87%
102	TORRE 2 APARTAMENTO 1512	1.06%
103	TORRE 2 APARTAMENTO 1513	0.73%
104	TORRE 2 APARTAMENTO 1514	0.73%
105	TORRE 2 APARTAMENTO 1515	0.73%
106	TORRE 2 APARTAMENTO 1609	0.87%
107	TORRE 2 APARTAMENTO 1610	0.87%
108	TORRE 2 APARTAMENTO 1611	0.87%
109	TORRE 2 APARTAMENTO 1612	1.06%
110	TORRE 2 APARTAMENTO 1613	0.73%
111	TORRE 2 APARTAMENTO 1614	0.73%
112	TORRE 2 APARTAMENTO 1615	0.73%
113	TORRE 2 APARTAMENTO 1709	0.87%
114	TORRE 2 APARTAMENTO 1710	0.87%
115	TORRE 2 APARTAMENTO 1711	0.87%
116	TORRE 2 APARTAMENTO 1712	1.06%
117	TORRE 2 APARTAMENTO 1713	0.73%
118	TORRE 2 APARTAMENTO 1714	0.73%
119	TORRE 2 APARTAMENTO 1715	0.73%
		100.00%


 KAREN AMADOR HURTADO
 COORDINADORA OPERATIVA CONSTRUCTOR
 GERENCIA DE OPERACIONES

Julie Castiblanco/ Técnico Constructor



Alianza

Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t. (601) 644 7700

Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

Bogotá, D.C., abril 07 de 2022

Señores
SECRETARIA DE HÁBITAT
Ciudad

Referencia: FIDEICOMISO CANEY-RESERVADO - FONTIBON
Coadyuvancia

Estimados Señores:

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Sociedad de Servicios Financieros domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO CANEY RESERVADO-FONTION", por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a la sociedad CONSTRUCTORA KOVOK SA identificada con NIT 900.028.123, para solicitar, tramitar y lograr la obtención del permiso de ventas del proyecto Caney Reservado Etapa 2 sobre el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1209561 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Mi coadyuvado queda facultado para aportar y retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requerimientos, recibir, renunciar, sustituir, reasumir, disponer, firmar planos, solicitar prórroga para dar cumplimiento a las observaciones y correcciones, firmar todo tipo de formularios y solicitudes, notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes al cumplimiento de la autorización.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL

C.C. 93.389.382 de Ibagué

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Actuando única y exclusivamente como vocera del

Fideicomiso CANEY RESERVADO FONTIBON

Elaboro/ Mónica Barragán

Andrés
González
y Cía
Andrés



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CANEY RESERVADO FONTIBÓN - ETAPA 2
 ESTRATO: TOPE VIS Y VIP No. de unidades de vivienda: 119
 DIRECCIÓN: AV. CALLE 17 #126-23
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA KOVOK SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 24/01/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes fundidos in situ placa de cimentación

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Fundidos in situ

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros de concreto reforzado, placas de entepiso de 0.12 de espesor en concreto reforzado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

Ningún muro interior se entrega pañetado ni pintado.

Los muros de la zona seca del baño de alcobas se entregan con pintura sobre el concreto.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto algunos quedan acabados en pintura sobre el concreto liso

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Portería y recepción en enchape cerámico o similar. Circulaciones comunes de puntos fijos en enchape cerámico o similar. Salones comunal y niños en Piso Laminado importado o similar. Terraza BBQ en enchape cerámico para exteriores o similar.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto con impermeabilización y acabado en enchape cerámico o similar en zonas de circulación. Gravilla sobre impermeabilización en zonas de materas.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto afinado

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento metálico sencillo

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto y acero de refuerzo con capacidad requerida según normativas del municipio, localizado en zonas comunes.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

 SI NO

Un ascensor por Etapa de vivienda.

3.2. VIDEO CAMARAS

 SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

 SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

 SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

 SI NO

Salón Comunal de adultos con cocineta, depósito y baños.

3.6. GIMNASIO

 SI NO

Gimnasio con depósito y baños.

3.7. SAUNA

 SI NO

3.8. TURCOS

 SI NO

3.9. PISCINA

 SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

 SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

 SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

 SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

 SI NO

Planta eléctrica 400 Kva

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

 SI NO

Características y materiales a utilizar:

185

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Se entrega puerta de la alcoba principal en tablex blanco o similar y del baño en tablex blanco o similar.

Solo se entregan 2 puertas por Apartamento.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta principal y marco en carpintería metálica según detalles de diseño.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

enchape cerámico o similar

4.2.2. HALL'S

enchape cerámico o similar

4.2.3. HABITACIONES

Solo se entrega enchapado el piso de la ducha del baño alcobas

4.2.4. COCINAS

sin acabados, como queda la placa fundida

4.2.5. PATIOS

sin acabados.

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES**4.3.2. HABITACIONES**

enchapado el muro de la ducha del baño. Los muros de la zona seca del baño de alcobas se entregan con pintura

4.3.3. COCINAS

Muros en Concreto reforzado. Ningún muro interior se entrega pañetado ni pintado.

4.3.4. PATIOS

Muros en Concreto reforzado. Ningún muro interior se entrega pañetado ni pintado.

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO**4.4.2. ESTUFA** SI NO

Estufa incluida en el mesón de acero.

4.4.3. MUEBLE SI NO

Mueble bajo en mampostería (no tiene mueble en madera). No tiene mueble alto.

4.4.4. MESÓN SI NO

Mesón en acero o similar con lavaplatos incluido en el mismo mesón.

4.4.5. CALENTADOR SI NO**4.4.6. LAVADERO** SI NO

Lavadero en fibra de vidrio con poceta con llave de jardín Grival o similar.

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO**4.5.2. ENCHAPE PISO** SI NO

El piso de la zona seca del baño de alcobas se entrega con el acabado de la placa se entrega enchapado el muro de la ducha del baño

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO**4.5.4. DIVISIÓN BAÑO** SI NO**4.5.5. ESPEJO** SI NO


Espejo biselado sobre el lavamanos

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

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



 Firma representante legal o persona natural

 CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C. ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	11001-1-22-0589	1
	Acto Administrativo No. 11001-1-22-3864 11001-1-21-1174	FECHA DE RADICACIÓN
	Expedida: 23-jun-2021 - Ejecutoriada: 17-sept-2021 - Vigencia: 17-sept-2023	24-mar.-2022
FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 NOV 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 03 ENF 2022	CATEGORÍA: IV

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 870 de 2017


RESUELVE
 Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 17 126 23 (ACTUAL) con Chip(s) AAA014JANK Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C1209561, Número de Manzana Catastral 030 y lotes(s) de manzana catastral 030, Manzana Urbanística ÚNICA del Lote Urbanístico ÚNICO, correspondiente a la Urbanización CANEY RESERVADO FONTIBON (Localidad Fontibón), PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN DIECISIETE (17) PISOS, CON VEINTISÉIS (26) UNIDADES DE VIVIENDAS (VIP) Y DOSCIENTAS CUARENTA Y TRES (243) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), PREVE TREINTA Y TRES (33) CUPOS DE PARQUEO PRIVADOS Y VEINTICINCO (25) CUPOS DE PARQUEO DE VISITANTES, UNO (1) DE LOS CUALES ES DESTINADO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y VEINTITRES (23) BICICLETEROS, UNA UNIDAD ESTRUCTURAL EN TRES (3) PISOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL Y UNA UNIDAD ESTRUCTURAL EN UN (1) PISO PARA PORTERÍA. LAS INTERVENIONES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN TOTAL DEL PROYECTO, SE REDUCE EL ÁREA CONSTRUIDA EN 41,72M2 Y SE INCREMENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS EN DIECISIETE (17) UNIDADES, PARA OBTENER UN TOTAL DE DOSCIENTAS SESENTA Y NUEVE (266) VIVIENDAS, Titular(es): CONSTRUCTORA KOVOK S A S (FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO CANEY RESERVADO) con NIT 900028123-4 (Representante Legal: AMADO GOMEZ ANTONIO LUIS con CC. 19182447). Constructor responsable: AMADO GOMEZ ANTONIO LUIS con CC 19182447 Mat: 17951 CND. Características técnicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT con CN	a. UPZ No: 77 (Zona Franca). Decr. (No Reglamentada)	b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A
		e. CÓD: N/A	f. EJE: N/A
h. AREA ACTIVIDAD:	INDUSTRIAL	i. ZONA:	INDUSTRIAL
j. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	k. MODALIDAD:	NORMAL
		CONTINUIDAD DE NORMA:	RES 11001-21-1174 del 23 jun 21
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: LACUSTRE-500

1.1 ANTECEDENTES				
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
18-1-1142	06-dic-2018	12-dic-2018	12-dic-2020	18-1-1513
11001-1-21-1174	23-jun-2021	17-sept-2021	17-sept-2023	11001-1-20-1685
11001-1-1912	16-sept-2021	29-sept-2021	12-sept-2022	11001-1-21-3008
11001-1-22-0679	04-mar-2022	04-mar-2022	-----	11001-1-20-1685
11001-1-22-3364	12-oct-2022	25-oct-2022	12-sept-2024	11001-1-22-2852

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	D
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	3
Vivienda Multifamiliar - VIP	Sí	No Aplica	26	3	1	2		
Vivienda Multifamiliar - VIS	Sí	No Aplica	243	30	24	21		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		269	33	25	23		

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		CANEY RESERVADO						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	3319.78	VIVIENDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.657,93	0,00	13.657,93
SÓTANO (S)	184.58	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	936.17	INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	12537.18	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	13657.93	TOTAL INTERVENIDO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.657,93	0,00	13.657,93
LIBRE PRIMER PISO	2383.61	GESTION ANTERIOR					13.699.66			DISMINUCIÓN:	41.73
		TOTAL CONSTRUIDO					13.657.93	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			96.54

4. EDIFICABILIDAD										
4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO				
a. No PISOS HABITABLES	17	a. TIPOLOGÍA:		AISLADA		a. ANTEJARDÍN				
b. ALTURA MAX EN METROS	2,8/7,83/40,84	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	3,00 mts x calzada de servicio				
c. SÓTANOS	1	LATERAL		13,70	T	7,07 mts x calzada de servicio				
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	LATERAL		3,04	T	b. CERRAMIENTO				
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR				Altura: 1,60 mts - Longitud: 96,54 mts				
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR				c. VOLADIZO				
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No	ENTRE EDIFICACIONE				NO PLANTEA				
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	PATIOS				NO PLANTEA				
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,18	4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS				
l. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,316	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRE			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS				
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO			0,00				
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última						
ZONAS RECREATIVAS	76,80	1599,18	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo						
SERVICIOS COMUNALES	17,80	372,27	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)						
ESTACIONAM. ADICIONALES	5,70	118,71								

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA
 Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (2) / Memoria de Cálculo (4) / Anexo Memoria de Cálculo (2) / Informe de Seguridad Humana (1) / Planos de Evacuación (6) / Planos Estructurales (109) / Planos Arquitectónicos (14)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- LINDEROS Y ÁREA DEL PROYECTO SEGÚN LOS APROBADOS EN GESTIÓN ANTERIOR
 - UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL
 - DEBE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETE. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ RESPETAR LAS DISTANCIAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS POR COEENSA SOBRE REDES DE ENERGÍA (SI EXISTEN)
 - PARA INTERVENCIÓN Y EJECUCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS.
 - LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO.
 - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRUCTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 609 DE 2007 Y 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ANTE LA S.D.P.
 - EL TITULAR TIENE LA OBLIGACIÓN DE CENSUR ESTRUCTIVAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FUTURAS INTERVENCIÓNES.
 - EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN PRIMER PISO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 153805... ESTE PROYECTO SE APROBÓ EN GESTIONES ANTERIORES. LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE VERIFICÓ CON LOS REQUISITOS DE A 10.8.3 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE NBR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DE 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NBR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NBR-10. SEGÚN EL LITERAL A 1.3.6.9 DE NBR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUCTIVAN

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-22-0589	2
Acto Administrativo No. 11001-1-22-3864	11001-1-21-1174	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 23-jun-2021 - Ejecutoriada: 17-sept-2021 - Vigencia: 17-sept-2023		24-mar.-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 NOV 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 03 ENE 2023	CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones 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.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

EXPEDIENTE No. 11001-1-20-1685

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-1-21-1683
DE 27 AGO 2021

“Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C.”

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1801 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, el Decreto Distrital 670 de 2017 y,

CONSIDERANDO

Que el 09 de septiembre de 2020, mediante la radicación 11001-1-20-1685, el señor ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ, identificado con C.C. No. 19182447, Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., con NIT 900.028.123-4 en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CANEY RESERVADO - FONTIBON, constituido sobre el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho, Modificación Licencia de Urbanismo Vigente y Licencia de Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, y CERRAMIENTO para el referido predio, solicitud que quedó radicada en legal y debida forma el 16 de septiembre de 2020.

Que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el 23 de junio de 2021, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, expidió el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174, por medio del cual se aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y Licencia de Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, y CERRAMIENTO para una (1) Torre desarrollada en dos (2) unidades estructurales en diecisiete (17) pisos y terraza, una (1) edificación en tres (3) pisos destinada para Equipamiento Comunal, una (1) Portería y una (1) subestación eléctrica, para el uso de vivienda multifamiliar, con treinta y un (31) cupos de estacionamiento para residentes y veintisiete (27) para visitantes (uno de los cuales se habilita para personas con movilidad reducida) y veintidós (22) ciclistas.

Que el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021, fue notificado personalmente el 02 de julio de 2021, al señor JULIAN DAVID AMADO ESTRADA, identificado con cédula de ciudadanía No. 80082871, en su calidad de autorizado de CONSTRUCTORA KOVOK S A S, sociedad titular del trámite.

Que el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021, expedido por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., fue notificado personalmente el 16 de julio de 2021, a la Dra. MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, en su calidad de Agente del Ministerio Público.

Que el día 02 de agosto de 2021, bajo el radicado No. 211373, la Dra. MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, en su calidad Agente del Ministerio Público y la Dra. JHOANA ANDREA SALOMON CASTRO en calidad de Personera Delegada para los sectores de Planeación y Movilidad, interpusieron ante la Curaduría


179

11001-1-21-1683

27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

DE

“Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C.”

Urbana No. 1 de Bogotá, recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021.

Que mediante oficio No. 21-1-01817 del 17 de agosto de 2021, enviado al correo electrónico julian.amado@ambientti.com.co el mismo día, este Despacho dio traslado del recurso interpuesto por la Dra. MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, en su calidad Agente del Ministerio Público y la Dra. JHOANA ANDREA SALOMON CASTRO en calidad de Personera Delegada para los sectores de Planeación y Movilidad, al titular de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante escrito radicado en este Despacho el 18 de agosto de 2021, el señor JULIAN DAVID AMADO ESTRADA, actuando en calidad de autorizado de CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., sociedad titular de la licencia, recorrió el traslado del recurso interpuesto y presentó los argumentos, por los cuales considera no es dable para el Despacho revocar el acto administrativo impugnado.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. OPORTUNIDAD

Se observa que el recurso de reposición interpuesto por la Dra. MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, en su calidad Agente del Ministerio Público y la Dra. JHOANA ANDREA SALOMON CASTRO en calidad de Personera Delegada para los sectores de Planeación y Movilidad, fue presentado oportunamente de acuerdo con las previsiones del artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021 por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, fue notificado personalmente a la Agente del Ministerio Público el día 16 de julio de 2021 y el recurso de reposición fue interpuesto el 02 de agosto de 2021, es decir, dentro del término señalado en la norma.

2. PROCEDENCIA

El recurso de reposición es procedente, en los términos del numeral 1° del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 74. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...).”*

Igualmente, procede en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que dice:

ARQ. RUTH


11001-1-21-1683 DE

27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

"Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C."

"Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y de apelación."

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición. (...)"*

Así mismo, es procedente, de conformidad con lo señalado en el texto del Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá.

3. SUSTENTACIÓN Y ANÁLISIS DE FONDO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

a. EN CUANTO A LAS OBSERVACIONES DE ARQUITECTURA

Señala la Agente del Ministerio Público en su escrito:

- 1. Falta el número de matrícula del arquitecto en los planos 1 y 2 de 11, según la Resolución 0463 de 2017.*
- 2. En los planos 1, 2, 3, 4, 5 el baño de Personas con Movilidad Restringida la apertura del baño se encuentra al contrario según la NTC 6047(...)*
- 3. Plano 8 de 11; en la terraza, sitio de recreación pasiva, y comunal, no se plantea un baño para PMR, el cual de conformidad con el decreto 080 de 2016 se define así:
(...)*

En el mismo sentido mediante oficio 2-2016-23516 del 24 de mayo de 2016 la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación señaló: "Si para garantizar el bienestar de las personas con movilidad reducida en el área de cubierta se proyecta un baño para discapacitados, y si este se localiza al interior del hall de cubierta no contará dentro del cálculo del índice de construcción".

En virtud de lo expuesto, el acto administrativo falta a un requisito establecido por el numeral 2º artículo 2º del Decreto 080, en lo atañe a "Cubierta. Placa superior de las edificaciones, que, en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, (...) para lo cual deben cumplir con las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad y bienestar de personas con movilidad reducida..." por falta de la firma del profesional señalado y en los planos 1, 2, 3, 4, 5 el baño de Personas con Movilidad Restringida la apertura del baño se encuentra al contrario según la NTC 604, por lo cual, por lo cual (sic) se hace necesaria la revocatoria o modificación de lo contenido en el acto administrativo 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021.

ARGUMENTOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

11001-1-21-1683

27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

DE

"Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C."

Mediante escrito radicado en este Despacho el 18 de agosto de 2021, el señor JULIAN DAVID AMADO ESTRADA, actuando en calidad de autorizado de CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S., sociedad titular de la licencia, señaló al descorrer el traslado del recurso:

"Por medio de la presente estamos haciendo entrega en respuesta al asunto de la referencia, de los planos 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 y 8 de 11; subsanando las inconformidades anotadas por parte de la Personería de Bogotá en los numerales 1, 2 y 3 de las OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS del recurso en mención."

Análisis del Despacho

De acuerdo con la documentación allegada por el autorizado de la sociedad titular, este Despacho adoptará los planos 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 y 8 de 11 aportados; en donde todos los planos señalan la matrícula profesional del arquitecto Carlos Mantilla; los planos 2, 3, 4 y 5 señalan la apertura de las puertas de los baños de las personas con movilidad reducida de conformidad con lo dispuesto en la NTC 6047 de 2013; y el plano 8 donde se plantea un baño para personas con movilidad reducida en el hall de cubierta, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2º numeral 2º del Decreto 080 de 2016.

Los planos 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 y 8 de 11 aportados reemplazan y sustituyen los planos con el mismo número y denominación aprobados mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021, por cuanto contienen los cambios señalados en precedencia.

b. EN CUANTO A LAS OBSERVACIONES JURIDICAS

Señala la Agente del Ministerio Público en su escrito:

"Se observa que en el acta de observaciones jurídicas de la Curaduría número No. 1 de fecha 23 de octubre de 2000 (sic), que se solicita la corrección de la valla de vecinos a folio 177, como se indica en la siguiente imagen:

(...)

Mencionando que se deben corregir los usos propuestos y su respectiva escala, sin embargo, en la prueba fotográfica de la valla adjuntada como corrección, se observa que no se dio aplicación a las correcciones señaladas por la curaduría en la comunicación de fecha 23 de octubre de 2000 (sic) como a continuación refleja la siguiente imagen (...)

Por lo cual, se puede determinar que no se corrige la información respecto a servicios de alto impacto, automotrices y venta de combustibles.

SBILL

RUTH CUBILLOS SALAMANCA
CURADORA URBANA

11001-1-21-1683

27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

DE

"Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C."

Al hacer la revisión de la licencia, no se determina la aprobación de los usos en comento, por ello es pertinente aclarar, si el solicitante desistió de la aprobación de los usos de duelo señalados y si fuere así, de qué manera lo hizo saber a la Curaduría que adelantó esta Licencia, o si por el contrario si fueron otorgados. (...)"

Análisis del Despacho

Sobre el particular, basta resaltar, que en cumplimiento de los requerimientos emitidos por parte de este Despacho mediante el acta de observaciones y correcciones, el interesado presentó el día 31 de diciembre de 2020 proyecto definitivo para el uso de vivienda multifamiliar; si bien la solicitud inicialmente contemplaba usos de comercio y servicios, éstos fueron voluntariamente excluidos del proyecto sometido a consideración de esta Curaduría Urbana y de ello constituye prueba, la presentación de planos definitivos en donde solamente se propone el uso de vivienda multifamiliar, bajo el cumplimiento estricto de la normatividad urbanística que rige el predio objeto de pronunciamiento (Decreto 327 de 2004, Decreto 190 de 2004 y UPZ 77 Zona Franca).

Ahora bien, este Despacho se permite precisar, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación en legal y debida forma, registro fotográfico de la valla de citación a vecinos, en el que se puede constatar su fijación en el predio objeto de solicitud y en la cual se señalaron las condiciones básicas del proyecto.

Si bien al Curador Urbano le compete verificar que la fotografía de la valla se aporte en el término legal de cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación en legal y debida forma, so pena de entenderse desistida la solicitud, y que con la misma se pueda constatar su lugar de fijación y que sea visible desde la vía pública, no le resulta posible exigir que los datos que contenga la misma sean los del proyecto que en efecto resulte procedente y susceptible de aprobación, pues así no lo exige la norma de procedimiento nacional.

Quiere decir lo anterior, que si bien al momento de revisar el proyecto, este Despacho evidenció que el mismo incluía los usos de comercio y servicios, era menester realizar la observación jurídica con el fin de que la valla se ajustara a lo solicitado inicialmente. Sin embargo; es claro, que en respuesta al acta de observaciones y correcciones, como ya se dijo, el interesado decidió presentar el proyecto constructivo proponiendo únicamente el uso de Vivienda Multifamiliar, motivo por el que al contener la valla aportada el día 28 de diciembre de 2020 dicho uso, este Despacho consideró cumplida la observación, toda vez que su finalidad se limita a dar publicidad al proyecto. Así las cosas, el Despacho no comparte las consideraciones de la Agente del Ministerio Público, toda vez que la norma nacional solamente demanda, que la valla de citación a vecinos indique "...el número y fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, **el uso y características básicas**" datos que **en efecto contiene la valla aportada**, pues en ella se especificó el número y fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramitó la solicitud, el nombre del titular, el tipo de trámite, la dirección del predio, **el uso de vivienda y su respectiva altura**.

Así las cosas, el interesado presentó ante este Despacho la fotografía de la valla de citación a vecinos, cumpliendo con la observación presentada, pues se ajustó el tipo de trámite, se indicaron las modalidades de la licencia de construcción solicitada y se indicaron todos los usos inicialmente propuestos entre los que se incluía



11001-1-21-1683

DE 27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

“Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C.”

el uso de vivienda; no obstante, fue tan solo hasta el 31 de diciembre de 2020 que el interesado, especificó en la planimetría aportada en cumplimiento a las observaciones del acta, que el proyecto solo contendría el uso de vivienda multifamiliar.

Por lo señalado, este Despacho consideró cumplida la observación jurídica presentada, pues no solo se presentó oportunamente un nuevo registro fotográfico, sino además, en él se incluyó el uso **predominante de vivienda el cual fue objeto de aprobación**, entendiéndose que la información adicional respecto de los usos señalados no afectaba la finalidad de la valla de citación a vecinos, que no es otra que dar publicidad a la actuación administrativa tendiente a la aprobación de la licencia urbanística.

Aunado a lo anterior, el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, no solo ordena la fijación de la valla en el predio objeto de solicitud de licencia, sino además la citación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de aprobación para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, actuación que este Despacho adelantó bajo plena observancia, toda vez que fueron notificados del trámite todos los propietarios, poseedores y/o tenedores de los predios colindantes al predio objeto de solicitud de licencia.

En virtud de lo expuesto, la valla al informar a terceros sobre el trámite de solicitud de licencia adelantado ante este Despacho, cumplió con el principio de publicidad, cuya finalidad radica en que los terceros interesados puedan hacerse parte dentro de la actuación y presentar ante el curador urbano las objeciones que en materia urbanística, arquitectónica, estructural o jurídica consideren pertinentes, pues la fijación de la valla en el predio conlleva la garantía de los intereses de terceros que puedan verse afectados con la decisión que se adopte por parte del curador urbano. Es por ello, que en el trámite que se analiza, al haberse aportado registro fotográfico de la valla de citación a vecinos se garantizó el principio de publicidad que debe regir las actuaciones administrativas que se adelantan ante este Despacho, cumpliendo con ello las disposiciones que sobre la materia rigen el procedimiento para la expedición de licencias urbanísticas.

Finalmente, y en estricta aplicación del principio de eficacia que debe regir las actuaciones administrativas, y que señala que *“... las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.”*, este Despacho considera que si bien la valla constituye un elemento necesario para dar publicidad a terceros sobre el trámite, garantizando así el debido proceso, el acto administrativo que hoy se impugna no se invalida por el hecho de que según lo manifiesta la recurrente, la valla no fuese debidamente corregida, toda vez que el citado registro fotográfico no forma parte integral de la decisión cuya revocatoria se solicita, sino que constituye el instrumento mediante el cual el legislador determinó debe dársele publicidad al trámite administrativo para garantizar la intervención de terceros interesados en el mismo.

Así las cosas, y bajo el entendido que la valla de citación a vecinos fue aportada al trámite y cumplió con la finalidad de publicidad frente a terceros considera este Despacho que este argumento, por el cual se reprocha el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, no está llamado a prosperar.



11001-1-21-1683
DE

27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

“Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C.”

ALCANCE DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

De acuerdo con la jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional, el recurso de reposición tiene como finalidad que el funcionario judicial que emitió la providencia la revise y corrija los errores de orden fáctico o jurídico en que hubiere incurrido; y que, si a ello hubiere lugar, la revoque, reforme o adicione.

Respecto a los recursos de reposición y apelación dice el artículo 74 de la ley 1437 de 2011 que el primero se interpone “ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.”, y el segundo “ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito”.

Así las cosas, es claro para este Despacho que se procede mediante el presente recurso a subsanar las observaciones presentadas por la Agente del Ministerio Público, en el sentido de indicar en los planos 1 y 2 la matrícula profesional del arquitecto; en los planos 1 a 5 señalar correctamente el sentido de apertura de las puertas de los baños de las personas con movilidad reducida; y en el plano 8 de 11, incluir un baño para personas con movilidad reducida en el hall de cubierta, con el fin de garantizar el bienestar de las personas que en esta condición accedan a esa área de la edificación.

En consecuencia, el interesado aportó la documentación requerida para su adopción e inclusión en el expediente. Lo anterior, en el marco de la procedencia de ajustes, modificaciones y adiciones que pueden realizarse como objeto del recurso de reposición que se resuelve mediante el presente acto administrativo. No sucede lo propio frente a la observación jurídica, pues como se señaló, no solo este Despacho consideró cumplida la observación, pues el interesado aportó oportunamente el correspondiente registro fotográfico y con ello se cumplió la finalidad de publicitar el trámite, sino porque la fotografía de la valla de citación a vecinos, en sí misma, no hace parte integral del acto administrativo objeto de impugnación.

En virtud de lo anterior este Despacho procede a realizar lo siguiente, de acuerdo con lo requerido por el Agente del Ministerio Público:

- a. Reemplazar y sustituir los Planos Arquitectónicos 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 y 8 de 11

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, no se enviará el expediente a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación para que resuelva el recurso subsidiario de apelación interpuesto, en la medida de que en el caso concreto este Despacho accedió a todas y cada una de las objeciones presentadas por la recurrente y en consecuencia se reemplazaron y sustituyeron los planos 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 y 8 de 11, razón por la cual, dada la condición de subsidiariedad del recurso de apelación, éste solamente se concede en los eventos en que no se acceda a tales pretensiones.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C. Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

185

11001-1-21-1683

27 AGO 2021

Continuación Acto Administrativo No.

DE

“Por el cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 expedido el 23 de junio de 2021, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la AC 17 126 23, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1209561, de la Localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C.”

ARTÍCULO 1º: ACCEDER a las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por la Dra. MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, en su calidad Agente del Ministerio Público y la Dra. JHOANA ANDREA SALOMON CASTRO en calidad de Personera Delegada para los sectores de Planeación y Movilidad, en contra de la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo No 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021.

ARTÍCULO 2º: REEMPLAZAR Y SUSTITUIR los Planos Arquitectónicos 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 y 8 de 11 por los aportados por el interesado bajo el mismo número y denominación, de conformidad con los considerandos del presente acto administrativo.

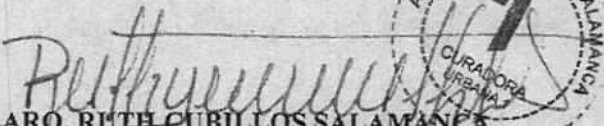

ARTÍCULO 3º: CONFIRMAR el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174 del 23 de junio de 2021, con los ajustes incorporados mediante la presente decisión.

ARTICULO 4º: Notificar la presente decisión a la Agente del Ministerio Público Dra. MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL y a los titulares de la solicitud de licencia de construcción, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los, 27 AGO 2021

Cordialmente,



ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

17 SEP 2021

REFERENCIA: 11001-1-20-1685

11001-1-21-1174

23 JUN 2021

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

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

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S** con Nit. No. 900028123-4, a través de su Representante Legal **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, identificado con la C.C N° 19.182.447, en calidad de Fideicomitente del fideicomiso denominado **CANEY RESERVADO- FONTIBON** constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1209561, CHIP AAA0140JNNX, ubicado en la AC 17 126 23 (Actual), solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-1-20-1685 de fecha 09 de septiembre de 2020, Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) para el desarrollo denominado **URBANIZACION CANEY RESERVADO** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que mediante Resolución No.18-1-1142 expedida el 06 de diciembre de 2018, este Despacho aprobó el Proyecto Urbanístico y concedió Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY**, para el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1209561, CHIP AAA0140JNNX, ubicado en la AC 17 126 23 (Actual). Este acto administrativo cobró fuerza ejecutoria el 12 de diciembre de 2018 y a la fecha se considera vigente hasta el 12 de septiembre de 2021, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 691 del 22 de mayo de 2020.

Que la modificación a la Licencia de Urbanización Vigente a que alude el presente Acto, corresponde a:

1. Modificación del área de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos equivalentes al 25% sobre el Área Neta Urbanizable.
2. Planteamiento de cesión adicional para aumento de edificabilidad, según artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

Continuación del Administrativo No. ~~430~~

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Acogimiento al Decreto 553 de 2018, para cumplir la obligación del porcentaje requerido para Vivienda de Interés Prioritario mediante la metodología del régimen de incentivos para la construcción de productos inmobiliarios, de que trata artículo 5° del citado Decreto.
4. Planteamiento del Proyecto Arquitectónico que alberga la mezcla de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Que adicional a las intervenciones indicadas en el considerando anterior, el proyecto aprobado sobre el cual se concedió Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY**, de ahora en adelante y para todos sus efectos se denominara **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**.

Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que de acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, las modificaciones de Licencia vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición y que en ellos eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 77, denominada **ZONA FRANCA**, la cual no se encuentra reglamentada al momento de la solicitud, razón por la cual le es aplicable el Régimen de Transición contenido en el artículo 478 del Decreto 190 de 2004.

Que el predio objeto de trámite, se encuentra localizado en **Área de Actividad Industrial – Zona Industrial con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos especiales**, no obstante lo anterior se trata de un predio urbanizable no urbanizado, razón por la cual hace tránsito al Tratamiento de Desarrollo, por cuanto le es aplicable la disposición contenida en el artículo 3, literal b, del Decreto 327 de 2004, que establece:

"AMBITO DE APLICACION DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

(...)

b. Los predios clasificados en otros tratamientos diferentes al desarrollo. (...)"

Que el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral

Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

2, del Decreto 190 de 2004, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.

Que el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), sobre el cual se proyecta el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, tiene un área neta urbanizable de **5287.90 M2**, inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el estudio urbanístico se plantea sobre el predio que cuenta con plano topográfico con código de sector No. 0065253030 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015.

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

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación.

Que el predio objeto del presente acto administrativo, se encuentra en zona de reserva por Malla Vial Arterial AC 17, Avenida Centenario.

Que a los predios que se encuentran en zona de reserva por malla vial arterial les aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 que señalan:

"Artículo 178. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones (artículo 159 del Decreto 619 de 2000).

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo 1: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo. Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.

Continuación ~~Acto~~ Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Parágrafo 2. (Adicionado por el artículo 137 del Decreto 469 de 2003). Los trazados viales, establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del DAPD con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades. (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana. (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Que según los artículos 447 y 448 del Decreto 190 de 2004, en el Distrito Capital la entidad ejecutora de las vías de la malla vial arterial y por consiguiente de imponer las afectaciones para las mismas es el Instituto de Desarrollo Urbano.

Que consultado el Instituto de Desarrollo Urbano, mediante respuesta con oficio No. 20183250581981 de 20 de junio de 2018, informó que la citada vía no cuenta con diseños definitivos para su ejecución, razón por la cual no se puede determinar el tiempo, el área exacta a intervenir por la obras, ni los predios que serán demolidos por las mismas, así que se reglamenta por las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto presentado se concede en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 178 del Decreto 190 de 2004, "(...) Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades" y del artículo 179 que señala "(...) Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes". (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Que el plano Topográfico con Código de sector No. 0065253030 señala una franja de terreno de 10.00 metros de ancho correspondiente a Control Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 del Decreto 190 de 2004, no obstante lo anterior dicha franja se consolidará una vez se perfeccione el trazado de la AC 17 Avenida

23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Centenario, tal y como se indicó en los considerandos anteriores, razón por la cual la citada franja hará parte del Área Neta Urbanizable para efecto del cálculo de Índices y de cesiones obligatorias en el proyecto.

Que en cumplimiento de lo establecido en el oficio N° 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015 proferido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en cuanto a accesos y salidas al predio, se determina que: **"El acceso al predio debe darse en concordancia con lo normado en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004, Calzada de servicio: Vía local vehicular de acceso a predios de 8.00 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, tal y como se encuentra demarcado en el plano topográfico"**, condición que fue prevista en el proyecto sometido a consideración de este Despacho.

Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- Índices de Desarrollo que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 26 del Decreto 327 de 2004, el predio se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Sobre ejes de la malla vial arterial principal Avenida Centenario).

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.

Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, el predio debe generar un área de cesión obligatoria para parque y equipamiento como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Que el proyecto urbanístico plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en un (1) globo, con área de **1321.98 M2** equivalente al 25% sobre Área Neta Urbanizable.

Que teniendo en cuenta que el área para cesión de equipamiento resulta menor a 2000 m2, la totalidad de la misma se destinará a cesión de parque.

Que el artículo 32- *Usos Aplicables a los predios sujetos al Tratamiento de Desarrollo- del Decreto 327 de 2004*, establece (...) **"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto"** Subraya fuera de texto

Que de conformidad con lo anterior, el régimen de usos para el predio corresponde a lo definido en el cuadro anexo 2 del Decreto 327 de 2004, en tanto que la UPZ 77 ZONA FRANCA no ha sido adoptada.

Que mediante oficio con radicado No. 2021EE15299 del 27 de enero de 2021 proferido por la Secretaria Distrital de Ambiente, se establecieron las determinantes ambientales para la compatibilidad del uso de vivienda, previas a

5

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

la expedición de la respectiva Licencia, cumpliendo así el requisito establecido en el literal c, del Cuadro Anexo 2 del Decreto 327 de 2004, que establece que el uso de Vivienda se permite como restringido y se encuentra condicionado al Concepto del DAMA (Hoy Secretaría Distrital de Ambiente). Las citadas determinantes fueron tenidas en cuenta para la aprobación del presente Acto Administrativo.

Que mediante oficio radicado bajo el No. 4104-13-022-2021000474 del 08 de enero 2021, proferido por la Aeronáutica Civil aprobó una altura de 45.50 metros incluidos tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, el cual fue tenido en cuenta para la presente aprobación, toda vez que la altura de la edificación incluida dentro del presente acto cuenta con una altura de 41.34 metros.

Que en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y territorio", se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP. Esta norma señala que "Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización"

Que el proyecto se acogió a las condiciones del Decreto Distrital 553 de 2018 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 y se adoptan otras disposiciones", vigente a la fecha de radicación en legal y debida forma de la solicitud.

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil residencial del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante Circular 048 de 07 de noviembre de 2019, a través de la cual se definieron lineamientos para la aplicación del Decreto 553 de 2018, en el numeral segundo señala que: "De conformidad con la comunicación 2-2016-32491 de la Secretaría Distrital de Planeación, una vez expedido el Decreto Distrital 553 de 2018, ya no se dará aplicación al Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los porcentajes de suelo destinados a VIP y el procedimiento para el cumplimiento de los mismos, con excepción de las remisiones expresas que se realizan en el Decreto Distrital 553 de 2018"

Que de acuerdo con el considerando anterior, para todos los efectos del cumplimiento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario del proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO, se hará alusión expresa al Decreto 553 de 2018 y a la Circular 048 de 2019.

Que en el Capítulo V - Disposiciones Comunes para el Cumplimiento de los porcentajes de suelo en Tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana del Decreto 553 de 2018, se señalan las alternativas y condiciones para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario de que trata el artículo 3º del mismo Decreto.



Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-1174

23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Que el artículo 5 del Decreto 553 de 2018, estableció: **“Régimen de incentivos para promover la construcción VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Los proyectos podrán cumplir la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP señalada en el artículo 3 del presente Decreto, a través de cualquiera de los mecanismos previstos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique. No obstante, si conjuntamente con la licencia de urbanización expide la licencia de construcción para edificar las unidades de vivienda podrá acceder a los siguientes incentivos:**

Opción 1: Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para vivienda de interés prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Prioritario (VIP) no se computaran dentro del índice de construcción del proyecto general de urbanización”.

Que dentro del mismo artículo 5 del Decreto 553 de 2018, se reglamentó lo siguiente:

“PARÁGRAFO 1: Solo se podrán optar por los incentivos establecidos en este artículo cuando se plantee la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

Que el artículo 8 del Decreto 553 de 2018, estableció el cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para vivienda de Interés Prioritario (VIP) e Interés Social (VIS) en el mismo proyecto, así como los requisitos para el acceso a incentivos: **“Cuando la exigencia de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o de Interés Social (VIS) se desarrollen en el mismo proyecto y se requiera acceder a los incentivos para la construcción de estos tipos de vivienda se deberá localizar y delimitar las áreas destinadas a su cumplimiento en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas tanto de urbanización como de construcción”.**

Que de acuerdo con lo hasta aquí citado referente a la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario, así como los incentivos para promover la construcción del mismo; el proyecto denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, se acogió a dichos incentivos mediante la Opción 1, teniendo en cuenta que a través del presente acto se aprueba una Licencia Integral (Urbanismo y Construcción) en una única Etapa y que además prevé la construcción de producto inmobiliario destinado para vivienda de Interés Social (VIS).

Que la obligación a que hace referencia el considerando anterior, corresponde a **849.92 M2** construidos efectivos de producto inmobiliario destinado a Vivienda de Interés Prioritario, equivalentes a veintiséis (26) apartamentos, los cuales se encuentran plenamente identificados en los planos arquitectónicos que se aprueban mediante el presente acto y así mismo se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico identificado con número **CU1F131/4-02**, a través de la cual se garantiza el cumplimiento de dicha obligación.

RUTH
CUBILLOS
SALAMANCA
1993

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Que en consideración a lo expuesto, el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, cumple con la exigencia del porcentaje mínimo de suelo obligatorio destinado a programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Que el proyecto prevé la exigencia del literal c del artículo 28-*Estándares de Habitabilidad*, del Decreto 327 de 2004, ajustándose a los parámetros del literal c del artículo 26-*Edificabilidad* del mismo Decreto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 "...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, 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 teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias N° 1 correspondiente a "**AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO**" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de 2.75 sobre Área Neta.

Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesión para parque adicional de **294.40 M2** para un total de **111597.69 M2**, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de **2.193 M2**.

Que por efecto de la aplicación en la metodología del régimen de incentivos establecida en el Decreto 553 de 2018, el área de cesión adicional para aumento de edificabilidad indicada en el considerando anterior equivale a 92.71 m2.

Que por tratarse de una Modificación de Licencia Vigente, no es exigible la disponibilidad de servicios públicos a que se refiere el literal c), numeral 1° del artículo 2° de la Resolución 0462 de 2017.

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

*Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "*Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten*".

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

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 23 de octubre de 2020, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales no fueron recibidas en su totalidad por lo tanto se realizó el día 04 de noviembre de 2020, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia No. 11001-1-20-1685, Licencia de Urbanización y simultáneamente de construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y aportaron al expediente el registro fotográfico de la misma con la información indicada los días 15 de septiembre de 2020 y 28 de diciembre de 2020.

Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** y la Licencia de Construcción en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** del proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Decreto Distrital 327 de 2004 y Decreto Nacional 553 de 2018.

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

Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388

Continuación del Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** y la **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento**.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1F131/4-02**.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. CU1F131/4-00 aprobado mediante Resolución No. 18-1-1142 del 6 de diciembre de 2018 la siguiente nota:
"Este plano se encuentra anulado y reemplazado totalmente por el plano No. **CU1F131/4-02**."

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA.

RESUELVE

CAPITULO I

DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO URBANISTICO Y DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

ARTÍCULO 1° DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO URBANISTICO

Aprobar la Modificación del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RSERVADO**, a desarrollarse en el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1209561, CHIP AAA0140JNNNX, ubicado en la AC 17 126 23 (Actual), cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano



Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

topográfico con código de sector No. 0065253030, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-1-20-1685, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTICULO 2º ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, el distinguido con el No. **CU1F131/4-02** 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.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No **CU1F131/4-02** la nota que establezca que el plano que se aprueba mediante el presente acto, anula y reemplaza totalmente el plano N° **CU1F131/4-00** que hace parte de la Resolución No.18-1-1142 expedida el 06 de diciembre de 2018.

ARTICULO 3º DE LA MODIFICACION A LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

1. MODIFICACION A LA LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE

Conceder a la sociedad **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S** con Nit. No. 900028123-4, a través de su Representante Legal **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, identificado con la C.C N° 19.182.447, en calidad de Fideicomitente del fideicomiso denominado **CANEY RESERVADO- FONTIBON** constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1209561, CHIP AAA0140JNNX, ubicado en la AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Modificación a la Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**.

La presente modificación de Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 11001-1-20-1685

ARTICULO 4º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE DESARROLLO

▪ TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S** con Nit. No. 900028123-4, a través de su Representante Legal **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, identificado con la C.C N° 19.182.447, en calidad de Fideicomitente del fideicomiso denominado **CANEY RESERVADO-**



Continuación del Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

FONTIBON constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1209561, CHIP AAA0140JNNX, ubicado en la AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

▪ **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** al Ingeniero Civil **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, identificado con la C.C. No. 19.182.447 y Matrícula Profesional No. 25000-17951 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-20-1685.

ARTICULO 5° ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO- FONTIBON**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 16° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

ARTICULO 6° CARACTERÍSTICAS BÁSICAS.

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

1. INFORMACION DE LA ETAPA UNICA

1.1. Nombre.....**URBANIZACION CANEY RESERVADO**
1.2 Área Bruta**5287.90 M2**
1.3 Área Neta Urbanizable.....**5287.90 M2**



1903

11001-1-21-1174 · 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1.4 CHIP.....AAA0140JNNX

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque 1321.98 M2

2.2 Cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad..... 92.71M2

2.3 Calzada de servicio.....553.43M2

2.4 Total Cesiones al Distrito (2.1+2.2+2.3)..... 1968.12M2

2.5 AREA UTIL:..... 3319.78 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU1F131/4-02** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

3. DE LAS ÁREAS SEGÚN DESARROLLO DE INCENTIVOS

De conformidad con los lineamientos desarrollados y descritos en la Circular 048 de noviembre 07 de 2019, particularmente en el ESCENARIO 4.2: OPCION 1.con VIS (Tabla artículo 5° + Parágrafo 2) con construcción efectiva de VIP. (Págs. 15 y 16) y Artículo 8° del Decreto 553 de 2018, se señala las áreas adicionales de incentivo en la siguiente tabla:

ESCENARIO 4.2: OPCION 1 (PRIMERA ETAPA) CON VIS (TABLA ART 5+ PARÁGRAFO 2) CON CONSTRUCCION EFECTIVA DE VIP (ART 8)

		ANU (M2)	ÚTIL (M2)		
1	ÁREAS GENERALES				
1,1	ÁREA NETA URBANIZABLE	5287.9			
1,2	ÁREA NETA PARA VIP (20% A.N.U)	1057.58			
1,3	ÁREA LOTE 1 + 2		3319.78		

				IC /ANU	IO/ AN U
2	ÁREAS DE INCENTIVO				
2,1	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO (IC*0.20 ANU VIP) = I.C. ANUVIP	846.06		0.8	
2,2	ÁREA CONSTRUIDA VIS (100%) BASE PARA EL CÁLCULO DE INCENTIVOS	10382.8		2.193	



Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

2.3	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (30%) PROPUESTO 30.0%	3114.84	0.58
2.4	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (10%)	830.62	0.15
2.5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS (2.2+2.3+2.4)	14328.2	

3	INDICES		
3.1	ÁREA TOTAL IC	11213.42	2.2
3.3	ÁREA IC BÁSICO	5287.9	1.00
3.4	ÁREA IC ADICIONAL	5925.52	1.2
3.5	ÁREA IO PERMITIDO	1480.6	0,28
4	RESUMEN DE ÁREAS		
4.1	ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO	13699.66	
4.2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIP	849.92	
4.3	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS QUE SE CONTABILIZA EN EL IC PERMITIDO	11213.42	2.2
4.4	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA IC INCENTIVO VIP+VIS.	2486.24	0.470

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

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato.

Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

5. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado Urbanización **CANEY RESERVADO**



200

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPITULO II.

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004 Y UPZ 77 – ZONA FRANCA

Área de Actividad: Urbana Integral
Zona de Actividad: Industrial y de Servicios
Tratamiento: Desarrollo

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

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

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUE

El titular del proyecto urbanístico denominado, Urbanización **CANEY RESERVADO**, prevé en el mismo predio un área de **1321.98 M2** de cesión obligatoria para parques y equipamientos, así como un área de **92.71M2** como cesión adicional para incremento de edificabilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 para un total de cesiones para parque de **1414.69 M2**.

III. SISTEMA VIAL

La Modificación del Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, distinguido con el plano urbanístico N° **CU1F131/4-02**, define como vía de la malla vial local

UBILLO
CURADORA
URBANA
20A

Continuación Acto Administrativo No. 2021EE42329

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

vehicular la calzada de servicio para acceso al predio de conformidad con lo establecido en el plano topográfico con código de sector N° 0065253030, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio N° 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015.

El acceso vehicular al lote se localiza a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el anexo 2 del Decreto 327 de 2004, para el **Área de Actividad Urbana Integral -Zona Industrial y de Servicios** donde se ubica el predio y el uso solicitado se podrá desarrollar:

1. Uso : Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

Condiciones.

- Se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple
- Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con uso industrial de acuerdo con las condiciones ambientales que determine el DAMA hoy Secretaría Distrital de Ambiente.

El predio cuenta con respuesta de radicado No. 2021EE15299 del 27 de enero de 2021 proferido por la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante el cual se establecieron las determinantes ambientales para la compatibilidad del uso de vivienda, las cuales fueron tenidas en cuenta para la aprobación del proyecto arquitectónico.

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad Urbana Integral Zona Industrial y de Servicios, se deberá solicitar la modificación de la Licencia de Urbanización.

2. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

El Proyecto Urbanístico denominado **Urbanización CANEY RESERVADO**, optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), acogiéndose a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 553 de 2018 y Circular 048 de 2019 cumpliendo en área construida en la edificación.

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

11001-1-21-1174

23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

TORRE UNICA	No APTO	Nº TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE LC VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
AREA UTIL DE VIVIENDA	16 APTOS TIPO F	26	849.92	846.06
	10 APTOS TIPO E			

3. 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.

4. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

4.1. ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecida en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Manejo de alturas

- a. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 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 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- c. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- d. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

4.2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION

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

El índice de ocupación para proyectos 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 en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

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

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 el proyecto **CANEY RESERVADO**, le corresponde el siguiente rango de edificabilidad:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 1 Malla Vial Arterial	1,00	2,75	2.193

INDICE DE CONSTRUCCION

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

El área de construcción para el Índice de construcción máximo de 2,75 corresponde a: **14541.72 m2** sobre Área Neta Urbanizable.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico de 1,0 corresponde a: **5287.90 m2** sobre Área Neta Urbanizable.

Área de construcción adicional: **5925.52 m2**

El área construida adicional se obtiene de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 numeral 3 del Decreto 327 de 2004, como se indica en el siguiente cuadro:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL DE SUELO

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACIÓN	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
5287.9 M2	1,0	5287.9	0	0
	0,875	4626.91	M2 CA/20 M2 EDIF	231.35

Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

	0.318	1682.88	1 M2 CA/20 M2 EDIF X 0.75	63.05
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.193	11597.69		294.40

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.

4.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

1. Manejo de sótanos

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.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

2. Manejo de semisótano

El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considerará como piso completo.

3. Usos permitidos en sótano y semisótano

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

4. Manejo de rampas y escaleras:

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP,	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.
 Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
- b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee 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 parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

4.5. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAX.
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

4.6. ANTEJARDINES

Los antejardines se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
b. Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- 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, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para 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.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4.7. RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, 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.

4.8. CERRAMIENTOS

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

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso dotacional, 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.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

4.9. 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 en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.

NOTA: Con la modificación de licencia de urbanización vigente concedida mediante el presente acto administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

5. ESTACIONAMIENTOS

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

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

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

2003

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

PRIVADOS	1X8 VIVIENDAS
VISITANTES	1X18VIVIENDAS

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

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.

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

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

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

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

6.1. Para proyectos V.I.S. subsidiables:

- Seis (6) mts² por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable
- Ocho con cincuenta (8,50) mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable

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

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

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



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

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

7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

8. ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

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

9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

- Deberán ser construidos según la “*Cartillas de Andenes*” (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público

10. OTRAS NORMAS

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.


RUTH CUBILLOS SALAMANCA
23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones “Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”.

11. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Decreto 553 de 2018:** Según se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “Bogotá Mejor Para Todos” y se adoptan otras disposiciones
- **Circular 048 de 2019:** Según el cual se definen los lineamientos del Decreto 553 de 2018 **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-21-1174

23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 8º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

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

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
 - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

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

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

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.
7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

11001-1-21-1174 23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

11. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
15. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

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

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.


295

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 9º ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

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

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

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

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

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

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

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

Continuación Acto Administrativo No. **11001-1-21-1174** 23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

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

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

A su turno el artículo 13° ibídem, señala "**Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad.** Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice un aumento de edificabilidad a cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva."

ARTICULO 10° DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LOS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 7° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, radicada bajo la referencia No. 11001-1-20-1685 del 09 de septiembre de 2020.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano de la Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, aprobado bajo el número **CU1F131/4-02** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-20-1685.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complemento o sustituya.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, mediante el presente Acto Administrativo.



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 11º CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

ARTICULO 12º LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

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

218

11001-1-21-1174

23 JUN 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPÍTULO III

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 13° DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Conceder a la sociedad **CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S** con Nit. No. 900028123-4, a través de su Representante Legal **ANTONIO LUIS AMADO GOMEZ**, identificado con la C.C N° 19.182.447, en calidad de Fideicomitente del fideicomiso denominado **CANEY RESERVADO- FONTIBON** constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1209561, CHIP AAA0140JNNX, ubicado en la AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, cuyos linderos y área están contenidos en el plano topográfico con código de sector No. 0065253030 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015

Etapa 1
124 + 26 =
(102)

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 15° del presente Acto Administrativo, el cual corresponde a una (1) Torre (en dos unidades estructurales) desarrollada en diecisiete (17) pisos y terraza, una (1) edificación en tres (3) pisos destinada para Equipamiento Comunal, una (1) Portería y una (1) subestación eléctrica, para un total de cinco (5) unidades estructurales. El proyecto desarrolla el uso de vivienda multifamiliar con un total de doscientos cincuenta y dos (252) unidades, de las cuales doscientos veintiséis (226) corresponden a Vivienda de Interés Social y veintiséis (26) corresponden a Vivienda de Interés Prioritario, con treinta y un (31) cupos de estacionamiento para residentes y veintisiete (27) para visitantes (uno de los cuales se habilita para personas con movilidad reducida) y veintidós (22) cicleros.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-20-1685.

ARTÍCULO 14° PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	N° MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. Antonio Luis Amado Gomez	17951 CND
Arquitecto Proyectista:	Arq. Carlos Eduardo Mantilla Pinilla	25700-04791 CND
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. Jorge Alberto Cubillos Vargas	2520232202 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. Carlos Jaime Restrepo García	2520222127 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Arq. Carlos Eduardo Mantilla Pinilla	25700-04791 CND

CUBILLOS
CURADORA URBANA 1
219

Continuación Acto Administrativo No.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. Carlos Augusto Quiroga Díaz	17420 CND
---	----------------------------------	-----------

ARTÍCULO 15° CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, a construirse en el Área Útil del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo, de conformidad con los once (11) planos arquitectónicos presentados:

1. USO:

Vivienda Multifamiliar V.I.P. y V.I.S en agrupación.

Doscientos cincuenta y dos (252) unidades, de las cuales doscientos veintiséis (226) corresponden a Vivienda de Interés Social y veintiséis (26) corresponden a Vivienda de Interés Prioritario,

Se plantea un modelo de apartamento para adaptación a personas con movilidad reducida (Ver plano 2 de 11 Arquitectónico).

2. ALTURA:

Una (1) Torre de diecisiete (17) pisos y terraza para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S. / V.I.P.), con altura de 41.24 metros, una (1) edificación en tres (3) pisos para Servicios Comunes con altura de 7.36 metros y portería de 2.52 metros.

3. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO EL CANEY

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	5287.9 M2
Área Útil	3319.78 M2
Sótano	NO PLANTEA
Área de primer piso	930.14 M2
Área de Pisos Restantes	12769.52M2
Área Total Construida	13699.66 M2
Área Libre	2389.64 M2

Área Demolición: 303.65 m2
Cerramiento: 204.24 ml



Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-1174

23 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total** y **Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. EDIFICABILIDAD

I.O.	0.175	930.14 M2
I.C.	2.193	11596.36 M2

5. VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	17 /3/1
Altura en Metros	41.24/7.36/2.52
Sótanos	0
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	Mínimo 13.78(variable) Mínimo 5.38 (variable)
Antejardín	7.0 sobre calzada de servicio 3.0 sobre calzada de servicio
Voladizo	No plantea sobre calzada de servicio

6. ESTACIONAMIENTOS:

Treinta y un (31) cupos de estacionamiento para residentes y veintisiete (27) para visitantes (uno de los cuales se habilita para personas con movilidad reducida) y veintidós (22) ciclistas.

7. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Ítem	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	378.52 M2 (40%)	1339.34 M2 (75.8%)
Servicios comunales	141.94 (15%)	367.35 M2 (20.8%)
Estacionamientos Adicionales		115.69 (6.5%)
Total	946.31 M2 (100%)	1822.38M2 (103.13%)

7. ESTRUCTURA:

35 

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado EL CANEY, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Tipo de Cimentación	PILOTES
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO DMO
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BUENO
Análisis Sísmico	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (Modal)

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 16: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la 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. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que 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.

Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-117423 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. 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.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. 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.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. 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.

ARTICULO 17° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

El término de la Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** corresponde al establecido en el artículo 4° de la Resolución N° 18-1-1142 del 06 de diciembre de 2018. Esta Licencia cuenta con prórroga automática de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 691 del 22 de mayo de 2020, por el cual se adicionó un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

El término de la Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento**, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY** será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

CAPITULO V

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 18° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 19° DELINEACIÓN URBANA

Que los interesados aportaron el formulario No. 2021332010117784718 de Autoliquidación electrónica sin asistencia de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 21320005666 presentado el 10 /06 de 2021 por un valor de \$ 0.0

ARTÍCULO 20° CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO**, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 21° DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo diez y seis (16) están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1209561
3. Plano Urbanístico No. **CU1F131/4-02**
4. Once (11) planos arquitectónicos.
5. Anexo Memoria de cálculos (1)
6. Memoria de Cálculos (5)
7. Estudio de Suelos (1)
8. Anexo a Estudio de Suelos (1)
9. Planos estructurales (240)

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CANEY RESERVADO** ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede **Modificación de Licencia de Urbanización Vigente** y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **EL CANEY**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

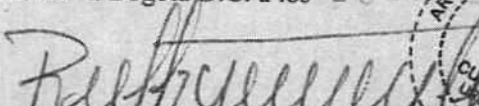
10. Plano de elementos no estructurales (9)

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.

ARTÍCULO 22° El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

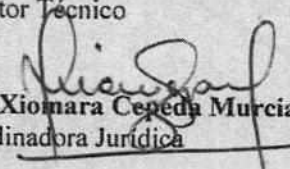
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

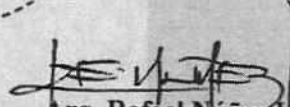
Dada en Bogotá D.C. a los 23 JUN 2021



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



Arq. German Moreno Galindo
Director Técnico


Abg. Xiomara Cepeda Murcia
Coordinadora Jurídica


Arq. Rafael Núñez Luna
Arquitecto Coordinador


Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera Líder

Ejecutoriado en Bogotá, D.C. a los

17 SEP 2021

REFERENCIA: 18-1-1513

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

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

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CORNECA S.A.S.** con NIT 900857968-7, Representada Legalmente por el señor **ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO** identificado con Cedula de Ciudadanía N° 79328113, sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CANEY** constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante el radicado N° 18-1-1513 del 29 de mayo de 2018, aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004, "*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*", establece en su artículo 478, numeral 1°, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 77), denominada **ZONA FRANCA**, la cual no se encuentra reglamentada al momento de la solicitud, teniendo en cuenta lo anterior el artículo 478 del Decreto 190 de 2004 establece que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2° del Decreto 2218 de 2015.



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Que se trata de un predio urbanizable no urbanizado, razón por la cual le es aplicable la disposición contenida en el artículo 3, literal b, del Decreto 327 de 2004, que establece: "*AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al desarrollo*"; según lo anterior hace el tránsito obligatorio a dicho Tratamiento.

Que el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.

Que el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), sobre el cual se proyecta el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY**, tiene un área neta urbanizable de 5287.90 M2, inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas, el trazado de la malla vial arterial, así como la calzada de servicio definidos en el plano topográfico con código de sector N° 0065253030, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015, igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.

Que el predio se encuentra parcialmente en área de reserva vial por la AC 17 Avenida Centenario, Vía arteria tipo V-1 de 64.00 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación definida por el Decreto 190 de 2004, tal y como se establece en el oficio proferido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015.

Que en atención a la imposición de la reserva sobre la AC 17 Av Centenario, este Despacho oficio a la Secretaría Distrital de Planeación y al Instituto de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto en la Circular 003 de 2005, los cuales a su vez mediante oficios con Referencias 2-2018-44779 del 27 de Julio y 20183250581981 del 20 de junio de 2018 respectivamente se pronunciaron estableciendo que la citada vía no cuenta con los diseños definitivos para su ejecución, razón por la cual no se puede determinar el tiempo, el área exacta a intervenir por las obras, ni los predios que serán demolidos por las mismas, es

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

así, que se reglamenta por las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004: "Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades con base en las normas vigentes", norma sobre la cual se fundamenta la presente actuación.

Que el plano topográfico indica una franja de terreno de 10.00 metros de ancho correspondiente a Control Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 del Decreto 190 de 2004, no obstante lo anterior dicha franja se consolidará una vez se perfeccione el trazado de AC 17 Avenida Centenario, razón por la cual la citada franja hará parte del Área Neta Urbanizable para efecto del cálculo de Índices y de Cesiones obligatorias en el proyecto.

Que en cumplimiento de lo establecido en el oficio 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015, proferido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en cuanto a accesos y salidas al predio, se determina que "El acceso al predio debe darse en concordancia con lo normado en el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, **Calzada de servicio: Vía local vehicular de acceso a predios de 8.00 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, tal y como se encuentra demarcado en el plano topográfico**", condición que fue prevista en el proyecto sometido a consideración ante este Despacho.

Que el proyecto plantea el cumplimiento del área de Cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, así como el área exigida de cesión adicional para aumento de edificabilidad en el mismo proyecto cumpliendo con las condiciones señaladas en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 4º del Decreto Nacional 0075 de enero 23 de 2013 expedido por la Presidencia de la República y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** objeto del Tratamiento de Desarrollo, deberá destinar como mínimo, el 20% de su área útil para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 9º del Decreto Nacional 0075 de enero 23 de 2013, en cuanto al cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas: 1) Puede preverse en el mismo proyecto, 2) Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito, o, 3) Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Que el propietario del predio al que alude el presente acto, optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el mismo proyecto denominado **URBANIZACION CANEY**, en aplicación del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, cumpliendo así la obligación del 20% sobre el área útil (682.50 m²), establecida en el Decreto Nacional 0075 de enero 23 de 2013.

Que en consideración a lo expuesto, el proyecto urbanístico denominado **URBANISMO CANEY**, cumple con la exigencia del porcentaje mínimo de suelo obligatorio destinado a programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION CANEY**, se encuentra localizado en zona de riesgo por remoción en masa baja y no se encuentra localizado en zona de amenaza por fenómeno de inundación.

Que para efectos de la disponibilidad inmediata de servicios públicos a que se refiere el literal c), numeral 1° del artículo 2° de la Resolución No. 0462 del 2017¹, los interesados cuentan con certificaciones emitidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios respecto a la disponibilidad y prestación de los mismos y sus condiciones.

Que el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece "(...) Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores solo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las respectivas obligaciones (...)". motivo por el cual los interesados deben acreditar el pago de la participación en plusvalía previo a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentran afectados por ese beneficio.

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45° que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".

¹ "Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C1209561, no es exigible el pago de la misma para la expedición de la licencia solicitada.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría mediante oficios de fecha 09 de julio de 2018 comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, la iniciación del trámite de solicitud de Licencia de Urbanización, adicionalmente se realizó publicación del trámite en la página web de este Despacho ese mismo día, constancia de esta publicación obra en el expediente a folio 127, cumpliendo así, con lo señalado en el citado artículo.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 18-1-1513, para la aprobación del Proyecto Urbanístico y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 14 de junio de 2018.

Que la presente solicitud de aprobación de Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 2013 de 2017.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización, para el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIF131/4-00

Que el proyecto previsto para el **URBANISMO CANEY**, no requiere Licencia Ambiental, conforme a



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, que en el numeral 2 establece que "...no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley". Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes, y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 2041 de Octubre 15 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA N° 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

RESUELVE

ARTÍCULO 1° Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), CHIP AAA0140JNNX y Folio de Matricula No. 050C-1209561, cuyos linderos y área están contenidos en el plano topográfico con código de sector N° 0065253030, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 de enero 31 de 2015.

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** el distinguido con el N° CUIF131/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas N° E-94 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 3° LICENCIA QUE SE CONCEDE

Conceder a la sociedad **CORNECA S.A.S.** con NIT 900857968-7, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO** identificado con Cedula de Ciudadanía N° 79328113, sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CANEY** constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AC 17 126 23 (Actual), CHIP AAA0140JNNX, según consta en Folio de Matricula Inmobiliaria No. 050C-1209561, Licencia de Urbanización, para el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**, a desarrollarse en el predio antes citado.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 18-1-1513 del 29 de mayo de 2018

ARTICULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** será de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Artículo 5 del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

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

ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

▪ TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **CORNECA S.A.S.** con NIT 900857968-7, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO** identificado con Cedula de Ciudadanía N° 79328113 sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CANEY**, constituido sobre el predio ubicado en la AC 17 126 23 (Actual), e identificado con CHIP AAA0140JNNX y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 050C-1209561, de la Localidad de Fontibón.

▪ URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URANISMO CANEY** al Arquitecto **ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO** identificado con cédula de ciudadanía número 79328113 y Matricula Profesional No. 257000-55704 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 18-1-1513 del 29 de mayo de 2018.

ARTICULO 6° La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° de la presente



232

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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.....	URBANISMO CANEY
1.2. Área Bruta (Plano topográfico).....	5.287.90m2
1.3 Área Neta Urbanizable.....	5287.90m2
1.4 Folio de Matricula Inmobiliaria.....	50C-1209561
1.5. CHIP del predio.....	AAA0140JNNX

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión Obligatoria Parques.....	1321.98 m2
2.2 Área de Calzada de servicio.....	553.43 m2
2.4 Total Cesiones al Distrito.....	1875.41m2

AREA UTIL*:.....3412.50 m2



233

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

* Incluye el suelo destinado para obligación de Vivienda de Interés Prioritaria correspondiente al 20% (682.5m²)

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CUIF131/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

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

Hacen parte de la presente resolución los certificados acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos, expedidos por las empresas de servicios públicos domiciliarios, así:

- **E.A.A.B:** Oficio N° E-2016-124353 del 18 de enero de 2017
- **CODENSA:** Oficio del 06 de diciembre de 2016
- **GAS NATURAL:** Oficio No. NEDS - 6265-2017 de 05 de octubre de 2017

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto Nacional 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, modificada parcialmente por la Ley 689 de 2001, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL:

De conformidad con el Decreto 291 de 2013, al predio le corresponde el estrato Tres (3).

ARTICULO 8° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 P.O.T.

UPZ 77 Zona Franca (No reglamentada)
Área de Actividad: Industrial
Zona: Industrial
Tratamiento: Desarrollo (Predio urbanizable no urbanizado).



234

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Según Plano Normativo "*Amenaza por Movimientos en Masa en perspectiva del cambio climático para el suelo urbano y de expansión*" de la Resolución 0751 de 2018 por la cual se modifica el mapa No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio se clasifica en zona de **AMENAZA BAJA**.

Según Plano Normativo "*Amenaza por Inundación en perspectiva del cambio climático para el suelo urbano y de expansión*" de la Resolución 0751 de 2018 por la cual se modifica el mapa No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Cesión para parques

El titular del proyecto urbanístico denominado, **URBANISMO CANEY** prevé la cesión obligatoria para parques y equipamientos en el mismo predio, destinando la misma para la creación de parque de bolsillo con las condiciones establecidas en el parágrafo 1 del artículo 14 del Decreto en mención.

III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** distinguido con el plano urbanístico N° CUIF131/4-00 define como vía de la Malla Vial Local vehicular, la calzada de servicio para acceso al predio de conformidad con lo establecido en el el plano topográfico con código de sector N° 0065253030, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 del 31 de agosto de 2015.

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

IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el cuadro Anexo 2 del Decreto 327 de 2004 para el **Área de Actividad Industrial** donde se ubica el predio se podrán desarrollar los usos señalados en el literal c, con las condiciones de localización y funcionamiento allí indicadas

1. USOS



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

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 y/o comercio se contabiliza como piso.

d. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida.

4.2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION

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

El índice de ocupación para proyectos 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 en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

El índice de ocupación para los predios con usos dotacionales resultará de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación, según sea el caso, y no serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable ó de 0.28 del área neta urbanizable para la escala vecinal.

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

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 el proyecto **URBANISMO CANEY**, le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

RES. 1.8-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado URBANISMO CANEY a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 1	1.00	2.75	1.00

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

El área de construcción para el Índice de construcción básico de 1.0 corresponde a: 5287.9 m² sobre Área Base para Cálculo de Índices

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.

4.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

1. Manejo de sótanos

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.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

2. Manejo de semisótano

El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.



2018

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

3. Usos permitidos en sótano y semisótano

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

4. Manejo de rampas y escaleras:

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS(En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales de escala zonal y vecinal, comercio de escala vecinal.	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17 18 o mas	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.
Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
- b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee 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 parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos 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.

4.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

4.6. VOLADIZOS



06 DIC 2018

RES 13-1-1142

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0.80 metros
- Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-1: 1.50 metros.

4.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

ANTEJARDINES

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales de escala zonal y vecinal, comercio de escala vecinal.	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- 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, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado URBANISMO CANEY a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

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

RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, 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.

4.8. CERRAMIENTOS

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

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, 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.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

4.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

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



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

- Para cerrar predios sin urbanizar.

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

5. ESTACIONAMIENTOS

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

Para el uso de vivienda la cuota de estacionamiento señalada se aplica según número de viviendas, así:

PRIVADOS	1X6 VIVIENDAS
VIVITANTES	1X15 VIVIENDAS

Para los otros usos las cuotas de estacionamientos señaladas, se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán **LAS AREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES**, en todas las escalas, salvo que se señale una unidad diferente.

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

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

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.

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para personas con



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

movilidad reducida con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

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

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

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

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

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

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

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 plazuelas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

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



06 DIC 2018

RES 18-1-1142

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

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

7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

8. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, PARA LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

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

9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del

2815



RES ⁸⁷¹ 18-1-1142

06 DIC 2018 ²³⁵

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado URBANISMO CANEY a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

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

- Deberán ser construidos según la "*Cartillas de Andenes*" (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaria Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

10. OTRAS NORMAS

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado URBANISMO CANEY a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 545 de 2016 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

11. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 545 de 2016 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

ARTICULO 9º PARTICIPACION EN PLUSVALIA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible al propietario el cobro de la participación al momento de expedir el presente acto administrativo.

ARTÍCULO 10º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** las cuales 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.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo segundo del Decreto 308 de 2018 (Cartilla de Andenes) y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.).

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

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

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



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 545 de 2016 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de una póliza equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de la obra (Artículo 15 del Decreto 545 de 2016). El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la presente licencia más seis meses.

4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

5. La constitución de esta póliza se deberá protocolizar con la Escritura Pública de constitución de la urbanización (Artículo 10 del Decreto 546 de 2016).

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 de la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

7. Constituir la Póliza de garantía para la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 del Decreto 545 de 2016.

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

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

11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.



RES 1.8-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado URBANISMO CANEY a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario N° 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

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

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

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

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



RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Art.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17126-23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

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

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

ARTICULO 11º ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el titular de la licencia 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 dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

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, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

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 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, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el 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 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la autoridad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción.

RES 18-1-1142

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 12° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 10° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 18-1-1513 del 29 de mayo de 2018.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANISMO CANEY**, aprobado bajo el número de archivo No. CUIF13174-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 18-1-1513 del 29 de mayo de 2018.
4. Plano topográfico con código de sector N° 0065253030, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2015EE42329 de agosto 31 de 2018.
5. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:

E.A.A.B: Oficio N° E-2016-124353 del 18 de enero de 2017

CODENSA: Oficio del 06 de diciembre de 2016

GAS NATURAL: Oficio No. NEDS - 6265-2017 de 05 de octubre de 2017

6. 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.
7. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 545 de 2016.
8. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **URBANISMO CANEY** mediante la presente Resolución.

ARTICULO 13° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

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

RES 1841-1-1148

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

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

ARTICULO 14° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

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



RES 18-1-114

06 DIC 2018

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **URBANISMO CANEY** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AC 17 126 - 23 (Actual), se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, en la Alcaldía Local de Fontibón, en Bogotá D.C.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los



[Handwritten signature]
Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

[Handwritten signature]
Arq. Rafael Enrique Nuñez Luna

[Handwritten signature]
Abog. Xiomara Cepeda Alarcón
Coordinadora Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **12 DIC 2018**

255