



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 186 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 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 punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

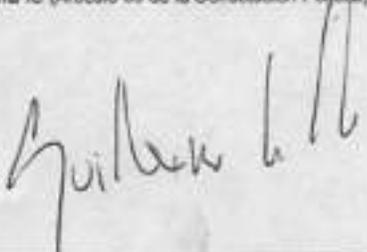
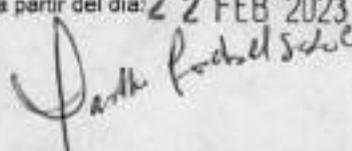
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.</b>		2. Identificación <b>NIT 900.459.857-0</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO</b>		4. Identificación del representante legal <b>94.062.565</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2018209</b>
6. Dirección <b>CALLE 103 B No. 50 - 16</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>m.castaneda@buenvivirconstrucciones.com</b>	
		8. Teléfono <b>7460395</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>HÉROES 79ST APARTAESTUDIOS</b>			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>1320 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana más</b>					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CARRERA 19A No. 78 - 20 y CARRERA 19A No. 78 - 80</b>			13. Localidad - UPZ <b>Chapinero - UPZ 97 CHICO LAGO</b>		
14. Estrato <b>5</b>			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>378</b>		
16. Licencia de urbanismo <b>11001-1-21-0500</b>	Fecha de ejecutoria <b>09-abr.-2021</b>	Curaduría <b>1</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-1-21-2568</b>	Fecha de ejecutoria <b>02-nov.-2022</b>	Curaduría <b>1</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>4817.57</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>61659.00</b>		20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>61659.00</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N° NA</b>
24. Chip(s) <b>AAA0097YDWW Y AAA0097YDXS</b>			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-766263 Y 50C-766262</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>5% \$ 29.918.541.000</b>			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-mar.-2026</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha	Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	Fecha	Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA</b>	Escritura o Contrato número <b>5546</b>	Fecha <b>09-dic.-2022</b>	Notaría <b>44</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA</b>	Contrato <b>13888</b>	Fecha <b>26-feb.-2021</b>	Vigencia <b>26-jun.-2023</b>
Prórroga <b>MESES</b>					

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020230020</b>		FECHA <b>10 1 FEB 2023</b>	
 <b>GUILLERMO A. TABORDA CAMPO</b> Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</small>		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>22 FEB 2023</b>  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
		Observaciones:			

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/05 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: 230120427370744312

Nro Matricula: 50C-766263

Pagina 1 TURNO: 2023-33568

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:08 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-01-1984 RADICACION: 841400 CON: DOCUMENTO DE: 05-01-1984

CODIGO CATASTRAL: AAA0097YDWWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE # 2 CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR EN UNA EXTENSION DE 23.98MTRS. CON LA CALLE 78 POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 38.50MTRS. CON EL LOTE# 1 POR EL ORIENTE: EN UNA EXTENSION DE 48.30MTRS. CON LA CARRERA 18 Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 37.74MTRS. CON LA TRANSVERSAL 18 EL AREA ES DE 1.306.099MT<sup>2</sup>.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ESGUERRA BERNAL CECILIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3100 DE 06-11-79 NOTARIA 18 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A URBANIZACION AUTOPISTA CHAPINERO LTDA. SEGUN ESCRITURA NO. 2732 DE 04-10-79 NOTARIA 18 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 523164. COD. 527.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACION

2) KR 19A 78 20 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 18 78-20 LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 523164

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-01-1984 Radicación: 841400

Doc: ESCRITURA 1755 del 05-12-1983 NOTARIA 23 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DESENGLOBE

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

A: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.

NIT# 60014650 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-09-2005 Radicación: 2005-91320

Doc: ESCRITURA 3006 del 01-09-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5.804.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO



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

**Certificado generado con el Pin No: 230120427370744312**

**Nro Matricula: 50C-766263**

Pagina 2 TURNO: 2023-33568

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:08 PM

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

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

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

**DE: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.**

**NIT# 60014659**

**A: LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**

**X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-11-2005 Radicación: 2005-112028**

**Doc: ESCRITURA 3564 del 10-10-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$**

**ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y ADICION A LA ESCRITURA #3006 DE FECHA 19-2005 NOTARIA 38 DE BOGOTA EN CUANTO AL VALOR DEL CONTRATO Y SU FORMA DE PAGO.**

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

**A: LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**

**X**

**A: UNION DE CABLE OPERADORES DEL CENTRO CABLECENTRO**

**A: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.**

**NIT# 60014659**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-01-2010 Radicación: 2010-6793**

**Doc: OFICIO 3988 del 25-01-2010 IDU de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$**

**ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.**

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

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -I.D.U.**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-113553**

**Doc: OFICIO 5680816791 del 25-11-2011 IDU de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$**

Se cancela anotación No: 4

**ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0642 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.**

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

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-01-2012 Radicación: 2012-4101**

**Doc: ESCRITURA 4207 del 22-12-2011 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.**

**VALOR ACTO: \$285,408,141**

**ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR: 0169 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL. DE VIVIENDA NO FAMILIAR**

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

**DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO**

**NIT# 8000582943**

**A: HELM FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DOSRADARES S.A.S NIT:830.053.963-6**

**X**



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

Certificado generado con el Pin No: 230120427370744312

Nro Matricula: 50C-766263

Pagina 3 TURNO: 2023-33568

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:08 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-02-2021 Radicación: 2021-15080

Doc: OFICIO 60262501 del 17-02-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION CONTRIBUCION DE VALIZACION POR ACUERDO 724 DE 2018

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-12-2021 Radicación: 2021-114174

Doc: OFICIO 61893101 del 21-12-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-120575

Doc: ESCRITURA 5546 del 09-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT 800.182.281-5

A: FIDUCIARIA DAVVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A NIT 800.182.281-5

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 28-10-1999

SE INCLUYE COMPLEMENTACION SEGUN OFICIO DE ANTIGUO SISTEMA COD.527 TC.99-11781 COD.TNDEC.ERV.AUX.19.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18896 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230120427370744312**

**Nro Matrícula: 50C-766263**

Página 4 TURNO: 2023-33568

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:08 PM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-33568

FECHA: 20-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230120735270744311

Nro Matricula: 50C-766262

Página 1 TURNO: 2023-33570

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:11 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-01-1984 RADICACIÓN: 841400 CON: DOCUMENTO DE: 05-01-1984

CODIGO CATASTRAL: AAA0097YDXSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR: EN EXTENSION DE 38.50MTRS. CON EL LOTE#2 POR EL NORTE CON UNA EXTENSION DE 62.70MTRS. CON LA CALLE 79 POR EL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 80.359MTRS. CON LA TRANSVERSAL 18 Y POR EL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 63.25MTRS. CON LA CARRERA 18 AREA DE 3.526.11M2

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ESGUERRA BERNAL CECILIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3100 DE 08-11-79 NOTARIA 18 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A URBANIZACION AUTOPISTA CHAPINERO LTDA. SEGUN ESCRITURA NO. 2732 DE 04-10-79 NOTARIA 18 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 523164. COD. 527.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 19A 78 80 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 18 78-80 LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 523164

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-01-1984 Radicación: 841400

Doc: ESCRITURA 1755 del 05-12-1983 NOTARIA 23 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DESENGLOBE

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

**A: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.**

NIT# 60014659 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-07-1990 Radicación: 41693

Doc: ESCRITURA 1682 del 11-06-1990 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$785,714,296

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230120735270744311

Nro Matricula: 50C-766262

Página 2 TURNO: 2023-33570

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:11 PM

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

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

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

DE: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.

X

A: CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-1992 Radicación: 1992-10989

Doc: ESCRITURA 189 del 30-01-1992 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$785,714,286

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION FINANCIERA SURAMERICANA S.A.

A: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-10-1999 Radicación: 1999-83313

Doc: ESCRITURA 3229 del 27-10-1999 NOTARIA 52 de SANTAPE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.

NIT# 60014659 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-09-2005 Radicación: 2005-91320

Doc: ESCRITURA 3006 del 01-09-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,804,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.

NIT# 60014659

A: LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-11-2005 Radicación: 2005-112028

Doc: ESCRITURA 3564 del 10-10-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y ADICION A LA ESCRITURA #3006 DE FECHA 1-9-2005-NOTARIA 38 DE BOGOTA EN CUANTO AL VALOR DEL CONTRATO Y SU FORMA DE PAGO.

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

A: LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

X

A: UNION DE CABLE OPERADORES DEL CENTRO CABLECENTRO

A: DOW QUIMICA DE COLOMBIA S.A.

NIT# 60014659

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-118653

Doc: OFICIO 78400 del 18-11-2009 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 230120735270744311**

**Nro Matricula: 50C-766262**

Página 3 TURNO: 2023-33570

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:11 PM

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

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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-IDU.

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-113553

Doc: OFICIO 5680816791 del 25-11-2011 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-IDU.

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-01-2012 Radicación: 2012-4104

Doc: ESCRITURA 4208 del 22-12-2011 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,546,479,800

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR: 0169 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943

A: HELM FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DOSRADARES S.A.S NIT:830.053.963-6

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-120575

Doc: ESCRITURA 5546 del 09-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT 800.182.281-5

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUAVIVIENDA S.A NIT 800.182.281-5

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "10"**

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 28-10-1999

SE INCLUYE COMPLEMENTACION SEGUN OFICIO DE ANTIGUO SISTEMA T.C.99-11781 T.C.99-11781 COD. TNDEC. ERV.AUX19.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230120735270744311

Nro Matrícula: 50C-766262

Página 4 TURNO: 2023-33570

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 02:51:11 PM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2023-33570

FECHA: 20-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAEESTUDIOS

Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, **KAROL ANGÉLICA RIVERA VARELA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.959.663 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Apoderada especial de la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT No. 900.459.857-0, constituida mediante documento privado de accionista único del veinticuatro (24) de agosto del dos mil once (2011), inscrita el treinta y uno (31) de agosto de dos mil once (2011) bajo el número 01508150 del libro IX, sociedad que para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte:

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

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

## CONSIDERACIONES:

**PRIMERA:** Que la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, está desarrollando un proyecto inmobiliario VIS de renovación Urbana, denominado **Héroes 79ST Apartaestudios** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-766262** y **50C-766263** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona centro.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil once (2011), la sociedad **DOSRADARES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente y **ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.)**, en calidad de fiduciaria, celebraron Contrato Fiduciario, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S.**

**TERCERA:** Que en cumplimiento a lo previsto en la cláusula primera del Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado, a través de la Escritura Pública número cuatro mil doscientos siete (4207) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría diecinueve (19) del círculo de Bogotá, y de acuerdo a la instrucción de la sociedad fideicomitente **DOSRADARES S.A.S.**, la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** transfirió a título de Leasing Habitacional de vivienda NO familiar, el inmueble ubicado en la Carrera 19A No. 78-20, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-766263** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S.**

**CUARTO:** Que en cumplimiento a lo previsto en la cláusula primera del Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado, a través de la Escritura Pública número cuatro mil doscientos ocho (4208) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría diecinueve (19) del círculo de Bogotá, y de acuerdo a la instrucción de la sociedad fideicomitente **DOSRADARES S.A.S.**, la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** transfirió a título de Leasing Habitacional de vivienda NO familiar, el inmueble ubicado en la Carrera 19A No. 78-80, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-766262** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S.**

**SEXTA:** Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente desarrollador, **DOSRADARES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente aportante, **AI DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, en calidad de

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

fideicomitente diseñador, **MAYA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., ASESORIAS E INVERSIONES SAERT S.A.S., SM ASESORIAS S.A.S.**, en calidad de fideicomitentes estructuradores, y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, en calidad de fiduciaria, celebraron el **OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No.1** de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos al contrato fiduciario mencionado en la consideración **primera** anterior, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S. hoy FIDEICOMISO HEROES 79ST.**

**SÉPTIMA:** Que mediante la escritura pública número cinco mil quinientos cuarenta y seis (5546) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (antes HELM FIDUCIARIA S.A.)** cedió a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, la posición contractual de Fiduciaria que ostenta en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S. (HOY FIDEICOMISO HEROES 79ST)**, por lo cual es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** la sociedad que actualmente ostenta la calidad de **FIDUCIARIA** en el **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración** constitutivo del **FIDEICOMISO HEROES 79ST.**

**OCTAVA:** Que conforme lo antes mencionado, los contratos de promesa de compraventa serán celebrados autónoma e independientemente por **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente desarrollador, y los compradores interesados en adquirir unidades inmobiliarias, respecto de una determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO HÉROES 79ST**; razón por la cual el fideicomitente aportante de los recursos, fideicomitente diseñador y los fideicomitentes intermediarios no hacen parte de este documento.

**NOVENA:** Que actualmente el **FIDEICOMISO HEROES 79ST (Antes FIDEICOMISO P.A DOSRADARES S.A.S.)**, es propietario fiduciario de los inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliarias Nos. **50C-766262 y 50C-766263**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro.

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

**DÉCIMA PRIMERA:** Que la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente desarrollador, saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO** y de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO.**

**DÉCIMA SEGUNDA:** Que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar el contenido del Otrosí No. 1 de modificación integral al Contrato de Fiducia Mercantil.

**DÉCIMA TERCERA:** La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto denominado **PROYECTO BARLOVENTO RESERVADO CLUB RESIDENCIAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAESTUDIOS

Haga clic aquí para escribir texto.

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

## CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A. obrando única y exclusivamente en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO HEROES 79ST., transfiera a título de venta en favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a comprar a aquél, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión que el Patrimonio autónomo FIDEICOMISO HEROES 79ST tiene y ejerce sobre él Haga clic o pulse aquí para escribir texto., el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del Proyecto **HÉROES 79ST APARTAESTUDIOS**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto **HEROES 79 ST APARTAESTUDIOS**, se desarrollará sobre el área útil resultante en la constitución de urbanización, sobre los lotes de terreno que a continuación se identifican:

1. Lote de terreno número uno (1) – junto con la construcción en él levantadas, ubicado en la carrera diecinueve A (19A) número setenta y ocho – ochenta (78 – 80) de la ciudad de Bogotá D.C., lote que tiene un área de tres mil quinientos veintiséis metros cuadrados con once milímetros cuadrados (3.526.011 m2), cuyas medidas y linderos se determinan así:

**POR EL SUR:** En extensión de treinta y ocho punto cincuenta metros (38.50mts), con el lote número dos (2); **POR EL NORTE:** Con una extensión de sesenta y dos punto setenta metros (62.70mts), con la calle setenta y nueve (79); **POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de ochenta puntos treinta y nueve metros (80.39mts), con la transversal dieciocho (18); y **POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de sesenta y tres punto veintiséis metros (63.26mts), con la carrera dieciocho (18).

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-766262 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión No. 78 18 2.

2. Lote de terreno número dos (2), junto con las construcciones en él levantadas, ubicado en la carrera diecinueve (19A) número setenta y ocho – veinte (78 – 20) de la ciudad de Bogotá D.C., lote que tiene un área de mil trescientos seis puntos noventa y nueve milímetros (1.306.099 M2), cuyas medidas y linderos se determinan así siguientes:

**POR EL SUR:** En una extensión de veintitrés puntos noventa y seis metros (23.96mts), con la calle setenta y ocho (78); **POR EL NORTE:** En extensión de treinta y ocho metros punto cincuenta metros (38.50mts), con el lote número uno (1); **POR EL ORIENTE:** En una extensión de cuarenta y ocho punto treinta y nueve metros (48.39mts), con la carrera dieciocho (18); y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de treinta y siete punto setenta y cuatro metros (37.74mts), con la transversal dieciocho (18).

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-766263 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión No. 78 18 3.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAESTUDIOS

Haga clic aquí para escribir texto.

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

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta[n] que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha[n] podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto **HEROES 79ST APARTAESTUDIOS**, de manera que se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.,** en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST**, titular del derecho de dominio del inmueble que se promete en venta, comparecerá en la escritura pública de compraventa conforme lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79 ST**, el cual **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** El responsable exclusivo del Proyecto **HEROES 79ST APARTAESTUDIOS** es **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente desarrollador, quién manifiesta que el mismo podrá sufrir

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAESTUDIOS

Haga clic aquí para escribir texto.

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

**SEGUNDA. -TRADICIÓN:** EL PROMITENTE VENDEDOR, declara que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST (ANTES FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S.)** adquirió los lotes sobre los que se desarrolla el proyecto **HEROES 79ST APARTAESTUDIOS**, así:

1. Inicialmente, **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.)** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO HEROES 79ST (ANTES FIDEICOMISO P.A. DOS RADARES S.A.S.)**, adquirió los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-766263** y **50C-766262** por transferencia de dominio a título de Leasing Habitacional realizada por parte de la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, por instrucción de **DOSRADARES S.A.S.**, mediante las escrituras públicas número cuatro mil doscientos siete (4207) y cuatro mil doscientos ocho (4028), respectivamente, ambas del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y otorgadas en la Notaría diecinueve (19) del círculo de Bogotá D.C.,
2. Posteriormente, se celebró el contrato de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA** mediante escritura pública número cinco mil quinientos cuarenta y seis (5546) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la notaría Cuarenta y Cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., a través de la cual **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.)** cedió a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, la posición contractual de Fiduciaria que ostenta en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del **FIDEICOMISO HEROES 79ST (antes FIDEICOMISO P.A. DOS RADARES S.A.S.)**, razón por la cual actualmente **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** obra única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo.
3. El **PROYECTO** se construye de conformidad con la Licencia de Urbanismo otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0500 del dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriado el nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021), y posteriormente modificada, y a su vez otorgada la Licencia de Construcción mediante el Acto administrativo No. 11001-1-22-2568 del primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022); ambos expedidos por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C., licencia que podrá modificarse para el ajuste de las unidades totales del **PROYECTO**.

**TERCERA.- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social de renovación urbana, en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, lo cual se establece en Licencia de construcción otorgada mediante el acto administrativo No. 11001-1-22-2568 del primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), expedido por la curaduría urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C.

**CUARTA. -OBLIGACIONES Y SANEAMIENTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que ni él, ni la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST** han enajenado a ninguna persona el inmueble prometido

(V1) 18-11-22 Compraventa Crédito

Elaboró: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

en venta por medio de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que hará la entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y los que se indican a continuación: a) Patrimonio de Familia en los términos establecidos en la Ley. b) Las obligaciones y sanciones establecidas en los artículos 8° y 30 de la Ley 3 de 1991, los cuales fueron modificados mediante los artículos 21 y 22 de la Ley 1537 de 2012, el artículo 63 del Decreto 2190 de 2009 y modificados por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, y c) de la HIPOTECA de mayor extensión constituida a favor del Banco que otorga el crédito constructor, la cual será cancelada mediante la escritura por la que se perfeccione el presente contrato, en los términos de ley, una vez pagada la prorrata respectiva, en la medida en que sea cancelado la totalidad del precio pactado en la presente promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** y el **FIDEICOMISO HEROES 79 ST** no son constructores, ni promotores, ni comercializadores, ni interventores de proyectos inmobiliarios, de forma que estos no validarán los lineamientos señalados en dicha Circular.

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

Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** y al **FIDEICOMISO HEROES 79 ST**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** ni el fideicomiso mencionado es constructor, promotor, comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

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

**QUINTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS:** El proyecto **HEROES 79ST APARTAMENTOS** del cual hace parte el inmueble objeto de contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del Tres (03) de agosto de 2001. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta que respetará(n) y cumplirá(n) en su totalidad el Reglamento de Propiedad Horizontal a que serán sometidos y que darán cumplimiento a las obligaciones en él contenidas, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Además del dominio individual que se promete en venta por ese contrato, la promesa incluye el derecho sobre las zonas y los bienes comunes, en el porcentaje que se señale en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a paz y a salvo el inmueble por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se entregue el inmueble objeto del presente contrato de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar el impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, pago que deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que sea

(V1) 18-11-22 Compraventa Crédito

Elaboró: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

notificado por parte del PROMITENTE VENDEDOR, en todo caso siempre con anterioridad a la fecha programada para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Lo anterior, teniendo en cuenta que, para el momento de la mencionada firma, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) encontrarse a paz y salvo por todo concepto.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la fecha de entrega del inmueble, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a partir de la fecha de entrega del inmueble, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa de Catastro.

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

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

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

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

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

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

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

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

{valor\_pactado\_smlmv}

Suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar a favor de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A. en su exclusiva calidad de administradora del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HEROES 79ST, N.I.T. No. 830.053.700-6, por medio de la tarjeta o código de recaudo entregada por EL PROMITENTE VENDEDOR, así:

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

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

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

- \*La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.), que corresponde a las **cesantías** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto, y que se pagará a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST** en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.
- \*La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) que corresponde al **ahorro programado** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto, y que se le pagará a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST** en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.
- c) \*El saldo, es decir la suma de Haga clic aquí para escribir texto.(\$Haga clic aquí para escribir texto.) que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará con el producto del crédito que tramitará ante la entidad Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (en adelante el Banco) a cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado junto con la escritura de compraventa que perfeccione este contrato. En virtud del presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** autoriza irrevocablemente a la citada entidad competente, para que la suma indicada sea girada o abonada directa e incondicionalmente a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST**.

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

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO HEROES 79ST** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como, por

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

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

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

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

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

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

**SÉPTIMA. CRÉDITO HIPOTECARIO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá presentar dieciocho (18) meses antes de la fecha fijada para firma de escritura pública de compraventa, la carta de aprobación de crédito hipotecario para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa. Si entre la fecha de aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera y la firma de la escritura que perfeccione esta promesa, el Banco exigiere otros documentos, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá presentarlos en el plazo que le fije esta entidad. Igualmente se obliga **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija el Banco, necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.

[V1] 18-11-22 Compraventa Crédito

Elaboró: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

En los eventos anteriores si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el retracto realizado en virtud del incumplimiento en el pago del precio que se deriva de la aprobación del crédito mencionado en la presente cláusula y por tanto pudiendo prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

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

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**, autorizan al Banco, para que el préstamo que le sea otorgado para pago de parte del precio por parte del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, sea girado directamente a favor del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST** por instrucción del **PROMITENTE VENDEDOR** o a quien **EL PROMITENTE VENDEDOR** autorice.

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

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato si el Banco negare a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio prevista en la cláusula de precio y forma de pago, por inexactitud de los documentos aportados para la aprobación del crédito, cambio en la capacidad de endeudamiento, por contraer obligaciones adicionales antes del desembolso del crédito y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, o por cualquier otra causa imputable a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, para lo cual procederá restituir las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo de SESENTA (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracto del negocio se produce en virtud del incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el pago del precio que se deriva de la no aprobación

10

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

del crédito requerido para el pago del precio del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa y por tanto pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil y sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DÉCIMA PRIMERA.- FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA.-** La obligación de celebración del contrato

(V1) 18-11-22 Compraventa Crédito

Elaboró: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

prometido se entiende cumplida por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** con su comparecencia a la suscripción de la escritura pública correspondiente y por la instrucción que otorga a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST**, titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete en venta, el **PROMITENTE VENDEDOR** comparecerá en su calidad de desarrollador y constructor del proyecto y por tanto responsable del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, y el **FIDEICOMISO HEROES 79ST** a efectos de realizar la tradición del bien objeto de compraventa, ya que ostenta la titularidad del derecho de dominio sobre el mismo.

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

Se entiende que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** esté obligado a firmar la escritura de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe pagar antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del Banco, tales como firma de pagaré, constitución de seguros, entre otros, trámites que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara[n] conocer y acepta[n] cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) asumirá[n] las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento.

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

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

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

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

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaria asignada una vez se surta el reparto por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Teniendo en cuenta que el proyecto se realiza con base en la normatividad urbanística vigente y los requerimientos legales establecidos para la construcción de vivienda de interés social de Renovación

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

urbana. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a acatar las directrices establecidas en el manual de operación y mantenimiento del inmueble del cual se le entregará una copia, quedando prohibido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** realizar cambios en el diseño y la estructura del inmueble que pongan en riesgo su propia seguridad y la de sus vecinos.

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

**DÉCIMA TERCERA. CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación realizada ante la Secretaría Distrital del Hábitat bajo el No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil veintidós (20\_\_\_\_), aprobada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (20\_\_\_\_).

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

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

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

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

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

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

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

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

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

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

**PARÁGRAFO:** En caso de muerte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** disponer de inmueble con toda libertad, restituyendo las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, una vez se haya radicado ante **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST**, bien sea la sentencia judicial por medio de la cual se apruebe el trabajo de partición debidamente ejecutoriada o la escritura pública mediante la cual se haya liquidado la herencia a fin de validar a quien corresponden dichos recursos del que era titular **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

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

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

**VIGÉSIMA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce la existencia del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST** y que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** suscribirá las respectivas escrituras de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST** y para los efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, de conformidad con las instrucciones otorgadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cuya construcción será levantada por la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** De forma que la Fiduciaria ni en nombre propio ni como vocera del mencionado Fideicomiso, adquieren obligación o compromiso alguno frente a las actividades de ejecución, vigilancia y control: (i) De la obra, (ii) De las especificaciones de la construcción los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de proyecto, (iv) De la definición y cumplimiento de las condiciones de giro necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del proyecto, (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del proyecto, (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada y, (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos y (ix) de la contabilidad de costos del proyecto.

**VIGÉSIMA PRIMERA: MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato prestará mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones de hacer, de pagar o de dar, contenidas en el mismo o derivadas de

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAESTUDIOS**

Haga clic aquí para escribir texto.

él, evento en el cual basta con la sola presentación de prueba sumaria del incumplimiento por la parte cumplida, para hacer efectivo el mérito de este documento en contra de la parte incumplida. Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato, tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. Para tal fin, las partes acuerdan expresamente, de manera libre y voluntaria, que renuncian a los requerimientos de ley para la constitución en mora.

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

**EL PROMITENTE VENDEDOR: VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** Dirección Calle 103 B No. 50 -16, Bogotá, D.C. Teléfonos: 7460395.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** La dirección del comprador será tomada como aparece al pie de su(s) firma(s). Las partes se entenderán notificadas el día de recibido de la comunicación escrita, soportado con la fecha y sello de radicación o de confirmación de recibo de correo electrónico. Cualquier cambio de esta información de alguna de las partes en la dirección deberá ser notificada por correo certificado con diez (10) días calendario de anticipación y sólo producirá efectos una vez sea recibida por la otra parte.

**VIGÉSIMA TERCERA.** El presente contrato (incluidos Anexos), constituye el acuerdo total entre las partes y reemplaza en caso de haberse suscrito, la carta de instrucciones y/o contrato de opción de compra, formalizada en la etapa de preventas del proyecto inmobiliario denominado **HEROES 79ST APARTAESTUDIOS**, así como cualquier documento previo entregado por cualquiera de las partes, escritos o verbales, con respecto al objeto de este Contrato de Promesa de Compra.

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

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

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

\_\_\_\_\_  
**KAROL ANGÉLICA RIVERA VARELA**  
**VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**  
**PROMITENTE VENDEDOR- FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**  
**APODERADA ESPECIAL**  
**NIT. 900.459.857-0**

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

**FIRMA**

**NOMBRE:** Haga clic aquí para escribir texto.

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

**ESTADO CIVIL:**

[V1] 18-11-22 Compraventa Crédito

Elaboró: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA HÉROES 79 ST APARTAMENTOS

Haga clic aquí para escribir texto.

DIRECCIÓN.

TEL.

CEL.

CORREO ELECTRÓNICO.

FIRMA

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.

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

ESTADO CIVIL:

DIRECCIÓN.

TEL.

CEL.

CORREO ELECTRÓNICO.

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

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

-----  
OTORGADA EN LA NOTARÍA -----

DE DOS MIL -----

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

-----  
**COMPRAVENTA**

**OTORGANTES:** **IDENTIFICACIÓN**

**VENDEDOR:** -----  
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL  
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HEROES 79ST  
con NIT: 830.053.700-6 -----

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**  
VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT: 900.459.857-0 -----  
-----

COMPRADOR(A)(ES): -----  
XXXXXXXX XXXXXX XXXXX C.C. XX.XXX.XXX

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

DE: NIT:

A:

**PARA LA CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN**

DE: BANCO [REDACTED] S.A., NIT. [REDACTED] -----

-----  
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL  
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HEROES 79ST  
con NIT: 830.053.700-6. -----  
-----

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

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

CÉDULA CATASTRAL: 78 18 2 y 78 18 3 (En mayor extensión) -----  
-----  
-----

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

del Círculo de Bogotá D.C., da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n): -----  
-----

**PRIMER ACTO  
COMPRAVENTA**

**COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA: i) JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., en calidad de apoderado especial según Poder Especial que debidamente legalizado se protocoliza con el presente instrumento para que forme parte integral del mismo, y que fue otorgado por el doctor(a) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número **XXXXXXX** de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de representante legal de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la notaría dieciocho (18) del círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante resolución cinco mil cuatrocientos trece (5.413) del treinta (30) de diciembre

de mil novecientos noventa y dos (1.992), todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza, sociedad que actúa única y exclusivamente en su **calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST**, identificado con Nit.: **830.053.700-6**, constituido mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil once (2011), modificado integralmente mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil veintidós (2022), quien en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, (ii) **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., en su condición de Representante Legal de la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del veinticuatro (24) de agosto de 2011, inscrita el treinta y uno (31) de agosto de dos mil once (2011) bajo el número 01508150 del libro IX, identificada con N.I.T. No. 900.459.857-0, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, y que para los efectos de la presente escritura se denominarán **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; Y (iii) **XXXXXX XXXX XXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) en \_\_\_\_\_, identificado(a) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **xx.xxx.xxx** expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es)

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

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil once (2011), la sociedad **DOSRADARES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente y **ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.)**, en calidad de fiduciaria, celebraron Contrato Fiduciario, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S.**

**SEGUNDA:** Que mediante la Escritura Pública número cuatro mil doscientos siete (4207) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría diecinueve (19) del círculo de Bogotá, la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** transfirió a título de Leasing Habitacional de vivienda **NO** familiar, el inmueble ubicado en la Carrera 19A No. 78-20, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-766263** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S. (Hoy FIDEICOMISO P.A. HEROES 79ST).**

**TERCERO:** Que mediante la Escritura Pública número cuatro mil doscientos ocho (4208) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría diecinueve (19) del círculo de Bogotá, la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** transfirió a título de Leasing Habitacional de vivienda NO familiar, el inmueble ubicado en la Carrera 19A No. 78-80, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-766262** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S. (Hoy FIDEICOMISO P.A. HEROES 79ST).**

**CUARTO:** Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente desarrollador, **DOSRADARES S.A.S.**, en calidad de fideicomitente aportante, **AI DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, en calidad de fideicomitente diseñador, **MAYA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**, **ASESORIAS E INVERSIONES SAERT S.A.S.**, **SM ASESORIAS S.A.S.**, en calidad de fideicomitentes estructuradores, y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, en calidad de fiduciaria, celebraron el **OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No.1** de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos al contrato fiduciario mencionado en la consideración **primera** anterior, en virtud del cual se modificó la denominación del Patrimonio Autónomo a **FIDEICOMISO HEROES 79ST.**

**QUINTO:** Que mediante la escritura pública número cinco mil quinientos cuarenta y seis (5546) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** (antes **HELM FIDUCIARIA S.A.**) cedió a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, la posición contractual de Fiduciaria que ostenta en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del **FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S. (HOY FIDEICOMISO HEROES 79ST)**, por lo cual es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** la sociedad que actualmente ostenta la calidad de **FIDUCIARIA** en el **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración** constitutivo del **FIDEICOMISO HEROES 79ST**.

**SEXTA:** De acuerdo con lo anterior, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HEROES 79ST (Antes FIDEICOMISO P.A. DOSRADARES S.A.S.)** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A.**, es titular del derecho de dominio de(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). **50C-766262** y **50C-766263** (en mayor extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, y de los inmuebles que de él surgieron, en virtud de la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**SÉPTIMA:** Que mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( ) de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (20\_\_\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) de Bogotá, sobre los inmuebles en

mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-766262** y **50C-766263**, se constituyó la **URBANIZACIÓN HÉROES** de la cual surgió entre otros el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_-\_\_\_\_, y el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **HÉROES 79ST**.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** Que por medio del presente instrumento, **EL VENDEDOR** transfiere a título de compraventa real y enajenación perpetua en calidad de tradente- propietario fiduciario a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **XXXXXXX**, el cual hace parte integrante del Proyecto denominado **Héroes 79ST**, ubicado en la **CRA 19A #78-20/80 (DIRECCIÓN CATASTRAL)** de la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto denominado **HÉROES 79ST** se desarrollará sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización, sobre los lotes de terreno que a continuación se identifican:

1. Lote de terreno número uno (1) – junto con la construcción en él levantadas, ubicado en la carrera diecinueve A (19A) número setenta y ocho – ochenta (78 – 80) de la ciudad de Bogotá D.C., lote que tiene un área de tres mil quinientos veintiséis metros cuadrados con once

milímetros cuadrados (3.526.011 m<sup>2</sup>), cuyas medidas y linderos se determinan así:

**POR EL SUR:** En extensión de treinta y ocho punto cincuenta metros (38.50mts), con el lote número dos (2); **POR EL NORTE:** Con una extensión de sesenta y dos punto setenta metros (62.70mts), con la calle setenta y nueve (79); **POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de ochenta puntos treinta y nueve metros (80.39mts), con la transversal dieciocho (18); y **POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de sesenta y tres punto veintiséis metros (63.26mts), con la carrera dieciocho (18).

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-766262 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión No. 78 18 2.

2. Lote de terreno número dos (2), junto con las construcciones en él levantadas, ubicado en la carrera diecinueve (19A) número setenta y ocho – veinte (78 – 20) de la ciudad de Bogotá D.C., lote que tiene un área de mil trescientos seis puntos noventa y nueve milímetros (1.306,099 M<sup>2</sup>), cuyas medidas y linderos se determinan así siguientes:

**POR EL SUR:** En una extensión de veintitrés puntos noventa y seis metros (23.96mts), con la calle setenta y ocho (78); **POR EL NORTE:** En extensión de treinta y ocho metros punto cincuenta metros

(38.50mts), con el lote número uno (1); **POR EL ORIENTE:** En una extensión de cuarenta y ocho punto treinta y nueve metros (48.39mts), con la carrera dieciocho (18); y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de treinta y siete punto setenta y cuatro metros (37.74mts), con la transversal dieciocho (18).

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-766263 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión No. 78 18 3.

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

**LINDEROS ESPECIALES:** - - - - -

- - - - -  
- - - - -

**APARTAMENTO NÚMERO XXX** - - - - -

**GENERALIDADES:** - - - - -

- - - - -

**AREAS TOTALES:** - - - - -

**Área Construida:** - - - - -

- - - - -

**Área Privada:** - - - - -

- - - - -

Área Común: -----  
-----

DEPENDENCIAS PRIVADAS: -----  
-----

DESCRIPCION DE LINDEROS: -----  
-----

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: -----  
-----

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. - A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los)  
folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) XX-\_\_\_\_\_ de la  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ, ZONA CENTRO y  
las cédulas catastrales en mayor extensión número 78 18 2 y 78 18 3-----  
-----

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

PARÁGRAFO CUARTO. - El inmueble materia de este contrato se destinará  
específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial

exclusivamente, destino este que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

-----  
**SEGUNDA. - TRADICIÓN:** EL VENDEDOR adquirió el lote sobre el que se desarrolló el proyecto "**HÉROES 79ST**", así:

1. Inicialmente, **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.)** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO HEROES 79ST (ANTES FIDEICOMISO P.A. DOS RADARES S.A.S.)**, adquirió los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-766263** y **50C-766262** por transferencia de dominio a título de Leasing Habitacional realizada por parte de la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, por instrucción de **DOSRADARES S.A.S.**, mediante las escrituras públicas número cuatro mil doscientos siete (4207) y cuatro mil doscientos ocho (4028), respectivamente, ambas del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y otorgadas en la Notaría diecinueve (19) del círculo de Bogotá D.C.,
2. Posteriormente, se celebró el contrato de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA** mediante escritura pública número cinco mil quinientos cuarenta y seis (5546) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la notaría Cuarenta y Cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., a través de la cual **ITAÚ ASSET**

**MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.)** cedió a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, la posición contractual de Fiduciaria que ostenta en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del **FIDEICOMISO HEROES 79ST (antes FIDEICOMISO P.A. DOS RADARES S.A.S.)**, razón por la cual actualmente **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.** obra única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo.

3. Posteriormente mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ otorgada en la notaría \_\_\_\_\_ de Bogotá, se sometieron a Constitución de urbanización y Reglamento de Propiedad Horizontal los inmuebles **50C-766263** y **50C-766262**, resultando entre otros el **APARTAMENTO N° XXXX TORRE X**, inmueble objeto de esta venta y que le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. - - - - -
  
4. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios. - -----

**PARÁGRAFO.** - El PROYECTO "HÉROES 79ST", se desarrolló de conformidad con la Licencia de urbanismo otorgada mediante acto

administrativo No. No. 11001-1-21-0500 del dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriado el nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021), y posteriormente modificada, y a su vez otorgada la Licencia de Construcción mediante el Acto administrativo No. 11001-1-22-2568 del primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022); ambos expedidos por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C.-----

**TERCERA.- Régimen de Propiedad Horizontal:** El PROYECTO "HÉROES 79ST", fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la LEY 675 DE 2001 mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( ) de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (202\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) de Bogotá, debidamente inscrita el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (202\_) en el folio de matrícula inmobiliaria No. .Haga clic o pulse aquí para escribir texto. de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Haga clic o pulse aquí para escribir texto.. -----

**PARÁGRAFO:** Mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), del \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (202\_\_\_\_\_ ), otorgada en la Notaría Haga clic o pulse aquí para escribir texto. del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación, de conformidad con lo señalado en la Ley 1796 de 2016, el Decreto 945 de 2017 y a la Instrucción Administrativa número 12 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**CUARTA. - DOMINIO Y LIBERTAD:** EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de compraventa de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y de una hipoteca abierta sin limite en la cuantía que en mayor extensión constituyó a favor de BANCO \_\_\_\_\_, como consta en la escritura pública número del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá. Esta hipoteca será cancelada mediante la presente escritura a expensas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que en todo caso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote donde se levanta la construcción, en los casos de ley, y de igual forma, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento respecto de la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto de conformidad con los términos de ley. . - - - - -

**QUINTA. - REPARACIONES.** - A partir de la fecha de entrega del inmueble

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

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

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

B) La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO HEROES 79ST** con el producto de un crédito que el Banco Haga clic o pulse aquí para escribir texto., le(s) ha aprobado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato, en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia, la entidad financiera XXXXXX, no desembolsa el crédito, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) del **FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n) quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada o la presente compraventa se rescindirá de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa. En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar, quien se obliga a su ejecución es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** **EL FIDEICOMISO** en calidad de tradente y propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente

declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

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

**SÉPTIMA. - SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social (De renovación urbana), en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

**OCTAVA. - IMPUESTOS Y SERVICIOS:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a radicar la documentación necesaria para obtener el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente

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

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números

142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997. -----

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

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

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

-----

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** - No obstante, la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquiere(n). -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - De la entrega material del inmueble se elaborará un Acta que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijen las condiciones del

inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. -----

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

**PARÁGRAFO SEXTO:** Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cancelará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que

elaborará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en calidad de propietario inicial. -----

---

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.-** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y que el plan del cual hace parte tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** de acuerdo con la elegibilidad, documento que se protocoliza con este instrumento. Aplicación del Art. 21 de la ley 1537 de 2012, sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante comunicación 7200-2-72357 del 25 de octubre de 2012, emitió un concepto en el sentido de establecer, que la vigencia del artículo 21 de la ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se debe aplicar desde la fecha de transferencia del(los) bien(es) inmueble(s) al(la)(los) beneficiario(a)(s) del subsidio familiar de vivienda. -----

**DÉCIMA. - GASTOS:** Las partes de mutuo acuerdo manifiestan que los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública

serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, es decir el cincuenta por ciento (50%) por el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el otro cincuenta por ciento (50%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

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

Los gastos notariales, el impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la hipoteca a favor del **BANCO** \_\_\_\_\_ serán asumidos exclusivamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL FIDEICOMITENTE**  
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estos gastos no hacen parte del precio de[l] [los] inmueble[s] y deberán ser cancelados por la parte obligada cuando se causen.  
-----

**DÉCIMA PRIMERA. - PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. -**

El bien inmueble de este contrato forma parte del Plan de Vivienda cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado bajo el número \_\_\_\_\_ el cual fue otorgado el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del dos mil Haga clic

o pulse aquí para escribir texto. (202Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)  
por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, cuya copia se protocoliza con  
esta escritura. - - - - -

**DÉCIMA SEGUNDA. - TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL  
CONSTRUCTOR.-** Para efectos de la garantía que otorgará sobre las  
unidades de vivienda que se vendan del proyecto **HÉROES 79ST**, se basarán  
en la siguiente distinción: - - - - -

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

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

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

entendiendo que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término.

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

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos,

paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete al **EL VENDEDOR** respecto de vicios ocultos o redhibitorios que afecten al inmueble.

**DÉCIMA TERCERA. - CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE**

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

**DÉCIMA CUARTA. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hace las

siguientes declaraciones: - - - - -

- 1.- Que acepta que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO HEROES 79ST.** comparece a otorgar la escritura pública de venta sólo en la calidad de **TRADENTE- PROPIETARIO FIDUCIARIO** para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. - - - - -

2.- Que da su conformidad a la venta que hace **LA VENDEDORA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDUDAVIVIENDA**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HEROES 79ST**, -----

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

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

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

-----  
-----  
**DÉCIMA QUINTA. - CLÁUSULA DE OponIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Otrosi de modificación integral al contrato fiduciario mercantil de administración de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil veintidós (2022), suscrito por **EL VENDEDOR, LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, y sus respectivos otrosies.

**DÉCIMA SEXTA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos propios,

ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO HERÓES 79ST** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

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

a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A.** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en esta escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace. -----

b) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa, a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público. -----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Proyecto de Construcción denominado **PROYECTO "HÉROES 79ST"**. y se compromete(n) a cancelar las expensas respectivas. -----

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

**SEGUNDO ACTO**  
**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**

**COMPARECIÓ(ERON) NUEVAMENTE** el(la)(los) señor(a)(es) XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XX.XXX.XXX expedida en XXXXX, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio, y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el **ARTÍCULO SESENTA (60)** de la **LEY NOVENA (9ª)** de **MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989)**, modificado por el **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38)** y la **LEY TERCERA (3ª)** de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991)** y la **LEY NOVENTA Y UNO (91)** de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936)**, constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA** de este instrumento público, **A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(A)(S) MENOR(ES) EXISTENTE(S) O DE LOS(LAS) QUE LLEGARE(N) A TENER**, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. La presente **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute **EL BANCO XXXXXXXX**, Nit XXXXXXXX tendiente a recuperar el dinero otorgado

para la adquisición del(los) inmueble(s). -----  
-----

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

-----  
-----  
-----

**TERCER ACTO**

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

-----  
-----  
-----

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 0451 del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por el **BANCO \_\_\_\_\_ NIT. XXXXXXXXXXXX**, que es la suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$..oo) - -**

**CUARTO ACTO**  
**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**  
**DE MAYOR EXTENSIÓN**

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

-----  
-----

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA. -----

-----  
-----  
-----

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

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

-----

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

-----

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

-----

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

-----

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

-----

1. Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

-----

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

-----

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

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

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

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

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

-----  
-----  
Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Y para el Patrimonio de Familia, dentro del término perentorio de noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción. - -

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

**En representación de. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- FIDUDAVIVIENDA S.A., identificada con Nit No. 800.182.281-5, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO HEROES 79ST con N.I.T. No. 830.053.700-6 , y como Representante Legal de VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. con N.I.T. No. 900.459.857-0**

**COMPRADOR**

**C.C. No.**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_ NO\_\_**



Bogotá D.C., 24 de enero de 2023

Señores  
**SECRETARIA DE HABITAT**  
Ciudad

**Asunto: Coadyuvancia – Proyecto Héroes 79ST Apartaestudios.**

Respetados Señores:

**JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.441.594 de Bogotá, quien obra en su calidad de suplente del presidente y por lo tanto representante legal de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Circuito de Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, sociedad que obra en su carácter de vocera y administradora del **FIDEICOMISO HEROES 79ST**, identificado con el NIT 830.053.700-6, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** la radicación de documentos efectuada ante ese despacho por la Sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT 900.459.857-0, en los tramites que adelante pertinente para la enajenación de inmuebles del Proyecto **HEROES 79ST APARTAESTUDIOS** a desarrollarse en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 50C-766262 y 50C-766263 de la ciudad de Bogotá, de propiedad del Fideicomiso antes mencionado.

Cordialmente,

**JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ**  
C.C. No. 80.441.594  
Suplente del Presidente  
**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**  
**VOCERA DEL FIDEICOMISO BOSQUE DEL VALLE VIS**  
NIT. 830.053.700-6





*Handwritten signature*



*Wilmar  
Blanco  
2023*



### DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ QUIEN EXHIBIÓ LA CC 80441594Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

miércoles, 25 de enero de 2023  
BOGOTÁ D.C.



*Handwritten mark*

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46**  
**Recibo No. 0323000002**  
**Certificado sin costo para afiliado**

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230000025748C**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.  
 Sigla: FIDUDAVIVIENDA SA  
 Nit: 800182281 5  
 Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00527215  
 Fecha de matrícula: 17 de diciembre de 1992  
 Último año renovado: 2022  
 Fecha de renovación: 24 de marzo de 2022  
 Grupo NIIF: Entidades públicas que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado 68 B 85 P 2  
 Municipio: Bogotá D.C.  
 Correo electrónico: [embargosfidudavivienda@davivienda.com](mailto:embargosfidudavivienda@davivienda.com)  
 Teléfono comercial 1: 3300000  
 Teléfono comercial 2: No reportó.  
 Teléfono comercial 3: No reportó.  
 Página web: [WWW.FIDUDAVIVIENDA.COM](http://WWW.FIDUDAVIVIENDA.COM)

Dirección para notificación judicial: Av El Dorado 68 B - 85 P 2  
 Municipio: Bogotá D.C.  
 Correo electrónico de notificación:  
[fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com](mailto:fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com)

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: 3300000  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689021 del libro IX, la sociedad de la referencia (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA CAFETERA S.A FIDUCAFE S.A la cual se disuelve sin liquidarse.

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689078 del libro IX, la sociedad de la referencia se escinde sin disolverse transfiriendo parte de su patrimonio a la sociedad NEGOCIOS E INVERSIONES BOLIVAR SAS que se constituye.

Por Escritura Pública No. 5769 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 28 de octubre de 2016, inscrita el 31 de octubre de 2016 bajo el número 02153641 del libro IX, en virtud de la adquisición por absorción la sociedad de la referencia (adquirente) absorbe mediante adquisición a la sociedad SEGURIDAD COMPANÍA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. (adquirida), la cual se disuelve sin liquidarse.

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Mediante Oficio No. JC-419 del 30 de agosto de 2022 el Juzgado 5 Civil del Circuito de Cartagena, inscrito el 15 de Septiembre de 2022 con el No. 00200059 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso: otros

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

procesos - resolución de contratos No. 13001-31-03-005-2022-00045-00 de Mayra Alejandra Julio Quiroz C.C. 33.102.309, Contra: PROMOTORA KARAKOLI S.A.S NIT 900.782.735-4 y FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA. Nit 800.182.281-5.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 14 de diciembre de 2042.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes le permitan realizar a las sociedades fiduciarias y especialmente las contenidas en el estatuto orgánico del sistema financiero, en el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, en las demás normas concordantes y en todas aquellas que las amplien, modifiquen o sustituyan. En desarrollo de su objeto social la compañía podrá realizar todas las operaciones que tiendan o faciliten el cumplimiento de las finalidades propias o conexas, de la actividad fiduciaria o se relacionen con esta como la realización de donaciones en dinero o en especie en las condiciones que en su momento sean autorizadas por la junta directiva de la entidad al presidente o a sus suplentes y ratificadas por parte de la Asamblea de Accionistas.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$150.000.000.000,00  
No. de acciones : 150.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$117.651.827.000,00  
No. de acciones : 117.651.827,00

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

Valor nominal : \$1.000,00

## \* CAPITAL PAGADO \*

Valor : \$117.651.827.000,00  
No. de acciones : 117.651.827,00  
Valor nominal : \$1.000,00

## NOMBRAMIENTOS

## ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

## JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 48 del 16 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2022 con el No. 02839640 del Libro IX, se designó a:

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Alejandro Uribe Torres	C.C. No. 79519824
Segundo Renglon	Daniel Cortes Mc Allister	C.C. No. 80413084
Tercer Renglon	Alberto Patricio Melo Guerrero	C.E. No. 449518
Cuarto Renglon	Maria Carolina Restrepo Frasser	C.C. No. 51910481
Quinto Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 19138625

## SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Reinaldo Rafael Romero Gomez	C.C. No. 79720459

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
 Recibo No. 0323000002  
 Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Segundo Renglon	Jaime Alonso Castañeda Roldan	C.C. No. 98545770
Tercer Renglon	Jorge Horacio Rojas Dumit	C.C. No. 11309806
Cuarto Renglon	Camilo Alban Saldarriaga	C.C. No. 19385661
Quinto Renglon	Olga Lucia Martinez Lema	C.C. No. 21068412

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 47 del 10 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2021 con el No. 02703518 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado No. SINNUM del 9 de abril de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2021 con el No. 02703519 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Leidy Fernanda Hernandez Arenas	C.C. No. 1018423661 T.P. No. 183118-T
Revisor Fiscal Suplente	Jessica Paola Aldana Vanegas	C.C. No. 1031135491 T.P. No. 194575-T

**PODERES**

Por Escritura Pública No. 2255 de la Notaria Setenta y Tres de Bogotá

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C., del 8 de mayo de 2013, inscrita el 17 de mayo de 2013, bajo el No. 00025274 del libro V, compareció Fernando Hinestrosa Rey, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.253, en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a Fernando Sarmiento Criales, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.052 de Bogotá D.C., para que represente legalmente al poderdante en I) En su calidad de sociedad de servicios financieros II) Como administrador de negocios fiduciarios legalmente constituido. Dicha representación podrá ejercerse ante toda clase de autoridad prejudicial, jurisdiccional (incluyendo tribunales y las altas cortes de la república de Colombia), administrativa y/o ante cualquier otra entidad y/o sociedad, independiente de su valor y/o naturaleza. Para tal efecto el poderdante ejercerá la representación legal en la calidad de citado, citante, convocado, convocante, demandante, demandado, coadyuvante, denunciante, denunciado, sindicado, querellante y/o querellado, quedando especial y expresamente facultado para, notificarse de cualquier actuación, conciliar judicial y extrajudicialmente. Igualmente queda facultado para transigir, recibir, desistir, tachar documentos de falsos, confesar, negar, absolver testimonios e interrogatorios de parte, con facultad expresa para presentar y contestar demandas, acciones de tutela, proponer excepciones y demandas de reconvenición, si fuere el caso, promover incidentes, pedir pruebas e intervenir en sus prácticas, interponer y sustentar recursos contra las providencias judiciales, atender, presentar y/o responder requerimientos proferidos en el desarrollo del presente mandato y/o en los cuales actúe, solicitar copias y/o certificaciones, sustituir y reasumir este poder, constituir apoderados, además de las facultades consagradas en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil Colombiano (C.P.C.); así como para participar y representar válidamente en toda clase de audiencias y/o reuniones sin distinción de su valor y/o naturaleza, con voz y voto de ser necesario, y/o para cualquier otra actuación en que sea citado. Tercera. El apoderado tiene las mismas facultades que tiene el representante legal judicial de la sociedad y queda facultado para llevar a cabo todas las actuaciones expresamente aquí señaladas, en cualquier parte del territorio nacional. El apoderado ejercerá a partir de la suscripción de la presente escritura pública y hasta la fecha en que, expresamente se le revoqué este poder o en el evento en el que su calidad de funcionario y empleado de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A FIDUDAVIVIENDA S.A, se termine por la éste se desvincule por cualquier causa de dicha sociedad; evento en el

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
cual se entenderá revocado automáticamente el presente poder.

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

**ESTATUTOS**

E.P. NO.	FECHA	NOTARIA	FECHA Y NO. INSCRIPCION
7.940	14-XII-1.992	18-STA.FE DE BTA.	18-XII-1.992-NO.389.658
1.357	8- III-1993	18 STAFE BTA	24- III-1.993 NO.400.233
6.145	4-XII--1996	42 STAFE BTA	29--IV--1.997 NO.582.748

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002201 del 29 de mayo de 1998 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00638473 del 17 de junio de 1998 del Libro IX
Cert. Cap. del 30 de junio de 2000 de la Revisor Fiscal	00738868 del 31 de julio de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0000665 del 30 de marzo de 2001 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00772713 del 11 de abril de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0000700 del 18 de febrero de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00867932 del 25 de febrero de 2003 del Libro IX
Cert. Cap. del 18 de noviembre de 2003 de la Revisor Fiscal	00908016 del 26 de noviembre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0004575 del 26 de mayo de 2005 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	01018896 del 28 de octubre de 2005 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000000 del 15 de junio de 2006 de la Matriculado	01065654 del 10 de julio de 2006 del Libro IX
E. P. No. 6482 del 29 de octubre de 2009 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01337978 del 3 de noviembre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3337 del 11 de julio de 2011 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01508154 del 31 de agosto de 2011 del Libro IX
E. P. No. 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01633015 del 11 de mayo de 2012 del Libro IX

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230000026748C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

E. P. No. 5260 del 29 de octubre de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01678859 del 6 de noviembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01689021 del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01689078 del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 2665 del 28 de mayo de 2013 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01735415 del 30 de mayo de 2013 del Libro IX
E. P. No. 1813 del 9 de abril de 2014 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01827696 del 21 de abril de 2014 del Libro IX
E. P. No. 2894 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02114365 del 17 de junio de 2016 del Libro IX
E. P. No. 5769 del 28 de octubre de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02153641 del 31 de octubre de 2016 del Libro IX

## SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 24 de noviembre de 2003 , inscrito el 27 de noviembre de 2003 bajo el número 00908293 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO BOLIVAR S.A

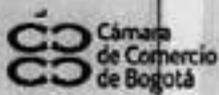
Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

## CERTIFICAS ESPECIALES

Mediante Contrato de Representación de Tenedores de títulos celebrado entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA y FIDUCIARIA UNIÓN S.A., suscrito el 14 de julio de 2000, inscrito el 05 de marzo de 2001 bajo el número 767331 del libro IX, se nombró como representante legal de los tenedores de títulos en la emisión de títulos ordinarios por cuantía



Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Salitre

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230000026748C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de \$ 55.500.000.000 a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6431  
Actividad secundaria Código CIIU: 6630

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 157.700.051.570  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6431

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

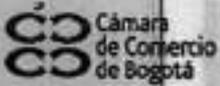
Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de junio de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 16 de diciembre de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.  
\*\*\*\*\*

Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Salitre



CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2023 Hora: 08:18:46  
Recibo No. 0323000002  
Certificado sin costo para afiliado

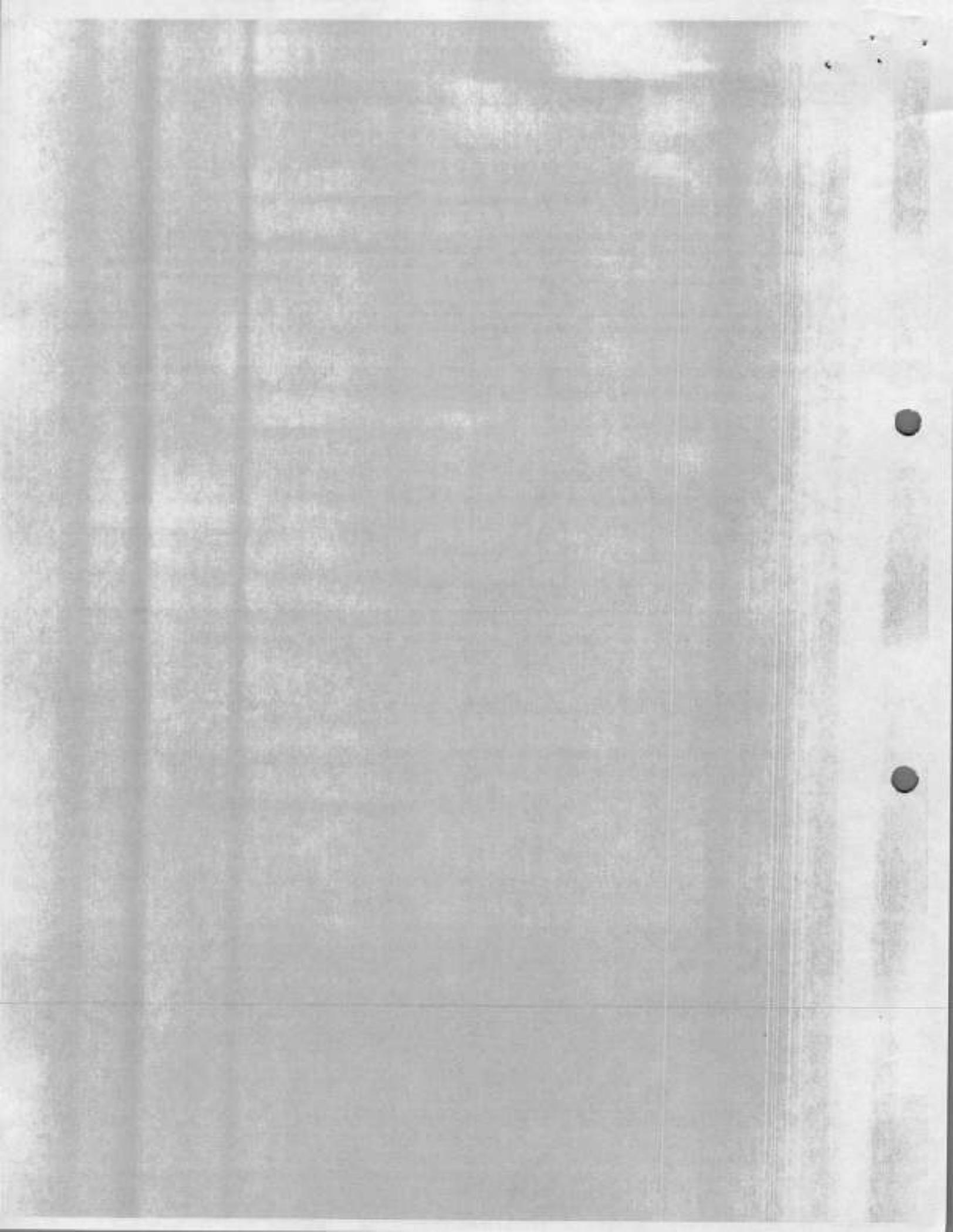
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 323000002674EC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

*Constanza Puentes Trujillo*  
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2667642252022493

Generado el 02 de enero de 2023 a las 08:44:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. PUDIENDO UTILIZAR LA SIGLA "FIDUDAVIVIENDA S.A."**

**NIT: 800182281-5**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 7940 del 14 de diciembre de 1992 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.F.C. No 1709 del 28 de septiembre de 2006 La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos, consistente en la cesión de los negocios fiduciarios de la Fiduciaria Superior S.A. a la Fiduciaria Davivienda S.A.

Escritura Pública No 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. por la de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., pudiendo utilizar la sigla "FIDUDAVIVIENDA S.A."

Resolución S.F.C. No 1849 del 14 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta, en virtud de la cual FIDUCIARIA CAFETERA S.A. se disuelve sin liquidarse para ser absorbida por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante escritura pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaría 47 de Bogotá. Así mismo, se protocoliza la escisión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. surgiendo una nueva sociedad "Negocios E Inversiones Bolívar S.A.S" (entidad no vigilada),

Escritura Pública No 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad tendrá su domicilio principal en la ciudad de Bogotá y podrá establecer Sucursales y Agencias de conformidad con los presentes estatutos

Resolución S.F.C. No 1312 del 20 de octubre de 2016, la Superintendencia Financiera no objeta la adquisición del 100% de las acciones de Seguridad Compañía Administradora de Fondos de Inversión S.A. por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., protocolizada mediante escritura pública 5769 del 28 de octubre de 2016 Notaría 73 de Bogotá

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 5413 del 30 de diciembre de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** La sociedad tendrá un Presidente y cinco suplentes personales elegidos por la Junta Directiva, quienes ejercerán la representación legal de la Sociedad. La Junta Directiva podrá designar representantes legales especiales en algunos aspectos particulares, entre otros, para efectos judiciales.

**FUNCIONES DEL PRESIDENTE Y SUS SUPLENTES:** Serán funciones del Presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar a la Sociedad, judicial o extrajudicialmente como persona jurídica; b) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; c) Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales para representar la sociedad en determinados actos; d) Nombrar y remover todos los



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2667642252022493

Generado el 02 de enero de 2023 a las 08:44:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

empleados de la sociedad cuyo nombramiento no corresponda a otro organismo de la misma; e) Presentar anualmente a la Asamblea General con más de quince (15) días hábiles por lo menos de anticipación a la próxima reunión ordinaria y a la Junta Directiva todos los informes que ellas le exijan sobre la marcha de la sociedad y elaborar los proyectos de cuentas, balances y distribución de utilidades que la Junta Directiva ha de presentar a la Asamblea General; f) Celebrar y ejecutar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social; g) Ejecutar todas las operaciones en que la Sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. h) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualesquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto que tales medidas o negocios no excedan los límites fijados por el Consejo de Administración correspondientes a tal fideicomiso, si lo hubiere o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos; i) Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; j) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar; k) Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aun del mismo contribuyente; l) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. m) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos, y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos; n) Informar a la Junta Directiva de la compañía sobre la marcha de los fideicomisos y tomar todas las medidas necesarias para la protección de los bienes fideicomitidos; o) Ejercer las demás funciones que le asignen o deleguen la Asamblea General o la Junta Directiva. p) Informar a los accionistas o miembros de la Junta Directiva el sentido de la decisión tomada a través de comunicación escrita de los accionistas o de los miembros de Junta Directiva según el caso, dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de los documentos en que se exprese el voto, en los casos previstos en los parágrafos de los artículos décimo tercero y vigésimo primero; q) Suscribir las actas junto con el secretario, en el caso de reuniones no presenciales de Asamblea y Junta Directiva, las cuales deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo; r) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. s) Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias. t) Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la Revisoría Fiscal, u) Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad, v) Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, w) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos, x) Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respectos de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea de Accionistas, y) Ordenar la creación o clausura de sucursales o agencias de la sociedad. z) Constituir mandatarios que representen a la sociedad en determinados negocios judiciales y extrajudiciales. (Escritura Pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaría 47 de Bogotá D.C.)

Que figuran poseídos y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Karol Wendy Avendaño Dicelis Fecha de inicio del cargo: 07/07/2022	CC - 52382408	Presidente
Martha Yolanda Ladino Barrera Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 52148747	Suplente del Presidente
Carolina Cevallos Castillo Fecha de inicio del cargo: 15/11/2018	CC - 52419853	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2667642252022493

Generado el 02 de enero de 2023 a las 08:44:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Thaisa Aurora Carolina Cabra Torres Fecha de inicio del cargo: 11/12/2012	CC - 52046882	Suplente del Presidente Sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018132243-000 del día 5 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 3 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 317 del 27 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Cristina Iragorri Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 39778325	Suplente del Presidente
Luis Alberto Chaparro Sánchez Fecha de inicio del cargo: 29/05/2014	CC - 11310780	Suplente del Presidente
Jesús Mauricio Rojas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 14/04/2016	CC - 80441594	Suplente del Presidente
Clara Inés Gómez Durán Fecha de inicio del cargo: 10/01/2013	CC - 39694574	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Efraín Enrique Montero Linero Fecha de inicio del cargo: 28/03/2019	CC - 80037439	Representante Legal para Riesgos



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES  
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."





Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Virtual

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUENE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: VECTOR CONSTRUCCIONES SAS  
Nit: 900459857 0 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 02135819  
Fecha de matrícula: 31 de agosto de 2011  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Calle 103 B No 50 -16  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com](mailto:j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com)  
Teléfono comercial 1: 7460395  
Teléfono comercial 2: 7460395  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 103 B No 50 -16  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com](mailto:j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com)  
Teléfono para notificación 1: 7460395  
Teléfono para notificación 2: 7460395  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 24 de agosto de 2011 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de agosto de 2011, con el No. 01508150 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CONSTRUCCIONES LOS ALCAPARROS S A S.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Acta No. 020 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de junio de 2018, inscrita el 29 de noviembre de 2018 bajo el número 02399547 del libro IX, la sociedad CONSTRUCCIONES LOS ALCAPARROS S A S (absorbente) absorbe mediante fusión a las sociedades CONSTRUCCIONES CATALEJA S A S, VECTOR CONSTRUCCIONES S A S, OPCIONES UREANISTICAS S A S y CONSTRUCCIONES TORRENTINO S A S (absorbidas) las cuales transfieren en bloque su patrimonio y se disuelven sin liquidarse.

Por Acta No. 024 del 28 de noviembre de 2018 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de noviembre de 2018, con el No. 02399991 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CONSTRUCCIONES LOS ALCAPARROS S A S a VECTOR CONSTRUCCIONES SAS.

Por Acta No. 56 del 28 de septiembre de 2022 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de diciembre de 2022, con el No. 02909359 del Libro IX, la sociedad escidente: INVERSIONES TARGET S.A.S. (Escidente) se disuelve sin liquidarse transfiriendo la totalidad de su patrimonio a las sociedades escindidas: VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. (Beneficiarias).

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543264

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

La Sociedad tendrá como objeto social principal: Comprar bienes muebles e inmuebles con el carácter de activos fijos, para explotarlos directa o indirectamente en el desarrollo de su objeto social. Así como el diseño, construcción, ingeniería, urbanismo y parcelación de terrenos, interventoría, remodelación, y demás actividades relacionadas con la arquitectura e ingeniería, así como la promoción, desarrollo y venta de proyectos de construcción, bien sean de carácter habitacional, multifamiliar residencial. También podrá realizar actividades de suministro, instalación de acabados para la construcción, decoración y mantenimiento en desarrollo de su objeto podrá: A) También podrá realizar actividades de suministro, instalación de acabados para construcción, decoración y mantenimiento B) Adquirir concesiones, franquicias, licencias, patentes, nombres comerciales, marcas de fábrica y demás derechos de propiedad industrial o comercial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación y en general celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos u operaciones, sobre bienes muebles o inmuebles, de carácter civil o comercial, que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el presente artículo y todas aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legal o convencionalmente derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía. Sin perjuicio de lo anterior la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil lícita. Para el cumplimiento de estos fines, la sociedad podrá adquirir los bienes que requiera. C) Tomar dinero en préstamo, dar en garantía sus bienes, celebrar toda clase de operaciones con títulos valores, celebrar contratos civiles, comerciales o financieros que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines propios, tal como se describieron antes, inclusive celebrar contratos de sociedad y adquirir acciones o participaciones en sociedades nacionales o extranjeras, fusionarse con otras, absorberlas o ser absorbidas por ellas y en general ejecutar cualquier tipo de contrato o acto jurídico y/o comercial, siempre y cuando esté directamente

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50

Recibo No. AA23029205

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un (1) suplente. Parágrafo. - La sociedad tendrá un (1) representante legal para asuntos judiciales, administrativos y policivos, quien la representará ante cualquier autoridad judicial, administrativa o policiva; obrará en forma separada.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

La sociedad será gerenciada, representada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien podrá celebrar todos los actos o contratos tendientes a la realización del objeto social de la Sociedad o relacionados con su existencia y funcionamiento hasta por una cuantía de treinta mil (30.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV). Cuando el respectivo acto o contrato exceda de esa cuantía, deberá obtener aprobación previa de la Asamblea de Accionistas o Junta Directiva, de haberla. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. Parágrafo: El suplente tendrá las mismas facultades y atribuciones del representante legal de sociedad, con limitación en sus atribuciones para contratar hasta por la suma equivalente a doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 042 del 11 de mayo de 2021, de Asamblea de Accionistas,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de junio de 2021 con el No. 02716376 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Para Asuntos Judiciales, Administrativos Y Policivos	Silvia Margarita Vera Pinto	C.C. No. 63545308

Por Acta No. 047 del 31 de mayo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de junio de 2022 con el No. 02846706 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Julio Andres Pantoja Casanova	C.C. No. 79795527

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Guillermo Antonio Taborda Campo	C.C. No. 94062565

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 021 del 17 de septiembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2018 con el No. 02379618 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Rafael Oscar Roa Avella	C.C. No. 19314872 T.P. No. 19465-

T

Por Acta No. 017 del 6 de julio de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de julio de 2017 con el No. 02242439 del Libro IX, se designó a:

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 18 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Sonia Yasmin Huertas Martinez	C.C. No. 1056612578

Por Documento Privado No. Sin Núm. del 30 de julio de 2018, inscrito el 25 de septiembre de 2018 bajo el número 02379617 del libro IX, Sonia Yasmin Huertas Martinez renunció al cargo de Revisor Fiscal suplente de la sociedad de la referencia, con los efectos señalados en la Sentencia C-621/03 de la Corte Constitucional.

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 5 del 11 de diciembre de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01794034 del 27 de diciembre de 2013 del Libro IX
Acta No. 007 del 20 de enero de 2015 de la Asamblea de Accionistas	01925779 del 30 de marzo de 2015 del Libro IX
Acta No. 013 del 20 de diciembre de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02181588 del 1 de febrero de 2017 del Libro IX
Acta No. 014 del 7 de marzo de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02204088 del 5 de abril de 2017 del Libro IX
Acta No. 020 del 25 de junio de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02399547 del 29 de noviembre de 2018 del Libro IX
Acta No. 024 del 28 de noviembre de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02399991 del 30 de noviembre de 2018 del Libro IX
Acta No. 042 del 11 de mayo de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02716375 del 18 de junio de 2021 del Libro IX
Acta No. 047 del 31 de mayo de 2022 de la Asamblea de Accionistas	02846705 del 7 de junio de 2022 del Libro IX
Acta No. 052 del 1 de agosto de 2022 de la Asamblea de Accionistas	02876182 del 7 de septiembre de 2022 del Libro IX
Acta No. 56 del 28 de septiembre de 2022 de la Asamblea de Accionistas	02909359 del 15 de diciembre de 2022 del Libro IX

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 20 de marzo de 2018 de Matriculado, inscrito el 23 de marzo de 2018 bajo el número 02315008 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Hugo Alejandro Saavedra Leon

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :  
2013-12-05

**\*\*aclaracion de situacion de control y grupo empresarial\*\***

Se aclara la situación de control y grupo empresarial inscrita el 23 de marzo de 2018 bajo el Registro No. 02315008 del libro IX, en el sentido de indicar que Hugo Alejandro Saavedra León (matriz) ejerce situación de control y grupo empresarial respecto a las sociedades CONSTRUCCIONES LOS ALCAPARROS S A S, CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S A, CONSTRUCCIONES TORRENTINO S A S, OPCIONES URBANISTICAS S A S, CONSTRUCCIONES CATALEJA S A S, VECTOR CONSTRUCCIONES S A S.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. RA23029205  
Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543E64**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4111  
Actividad secundaria Código CIIU: 4290  
Otras actividades Código CIIU: 4112, 6810

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 227.143.867.741  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 1 de febrero de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 15 de diciembre de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 10 de enero de 2023 Hora: 08:25:50  
Recibo No. AA23029205  
Valor: \$ 7.200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2302920543864**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

  
**CONSTANZA PUENTES TRUJILLO**





4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta del baño en aglomerado.  
(Las puertas entregadas incluyen la cerradura.)

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:  
Puerta en aglomerado

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Piso en madera laminada y guardascoba en el mismo material.
- 4.2.2. HALL'S Piso en madera laminada y guardascoba en el mismo material.
- 4.2.3. HABITACIONES Piso en madera laminada y guardascoba en el mismo material.
- 4.2.4. COCINAS Piso en madera laminada y guardascoba en el mismo material.
- 4.2.5. PATIOS N.A

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Muros en concreto con acabado en estuco
- 4.3.2. HABITACIONES Muros en concreto con acabado en estuco.
- 4.3.3. COCINAS Muros en concreto con acabado en estuco.
- 4.3.4. PATIOS N.A

4.4. COCINAS

Características:

- 4.4.1. HORNO  SI  NO
- 4.4.2. ESTUFA  SI  NO Estufa empotrada de 2 puestos eléctricos
- 4.4.3. MUEBLE  SI  NO Madera aglomerada solamente mueble bajo
- 4.4.4. MESÓN  SI  NO Mesón en granito pulido con lavaplatos de una poceta
- 4.4.5. CALENTADOR  SI  NO
- 4.4.6. LAVADERO  SI  NO NA

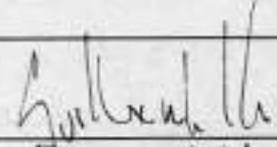
4.5. BAÑOS

Características:

- 4.5.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO Piso en cerámica con guardascoba en el mismo material.
- 4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO Muros de la cabina de ducha enchapados con cerámica a 1,80 m y los demás muros con acabado en estuco.
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.5.5. ESPEJO  SI  NO

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

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



Firma representante legal o persona natural

REFERENCIA: 11001-1-21-3203

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-1-22-2568 DE 01 AGO 2022

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, 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**

1. Que la sociedad DOSRADARES S.A.S., con NIT 900.460.502-3, representada legalmente por la señora EVELYN MERCEDES MONTAÑO PAEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.738.354, en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo DOSRADARES SAS constituido sobre los predios con Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C766262 / 50C766263, ubicados en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) de la Urbanización Lago Chapinero, de la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C., solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-1-21-3203 del 10 de septiembre de 2021, licencia Urbanización en la modalidad de Reurbanización y licencia de construcción para los referidos inmuebles.
2. Que mediante Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 del 18 de marzo de 2021 este Despacho aprobó Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, para los predios objeto de la solicitud.
3. Que la Licencia de Construcción otorgada autorizo una edificación en un (1) piso de altura para sala de ventas y vivienda unifamiliar (apartamento modelo).
4. Que los predios objeto de solicitud de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 97- Chico Lago adoptada mediante Decreto Distrital 075 de 2003 modificado por el Decreto Distrital 059 de 2007.
5. Que de acuerdo con la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 97-Chico Lago, el predio se localiza en el Sector Normativo 22 y se clasifica con Área de Actividad de Comercio y Servicios en Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación/Redesarrollo

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

6. Que mediante Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" los predios objeto de solicitud quedan inmerso en la incorporación de zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana definidas en los Planos No. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá".
7. Que los predios objeto de solicitud se encuentran señalados en la cartografía del Decreto 823 de 2019, sector F del tramo 4 de 3 Plano N° 3 de 3, en el cual se rotulan bajo la convención de incorporados al tratamiento de Renovación Urbana.
8. Que bajo las disposiciones del citado Decreto, es posible acceder a una edificabilidad adicional a la indicada en la Unidad de Planeamiento Zonal siempre y cuando se cumplan las condiciones indicadas en el artículo 7 -Condiciones Mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional.
9. Que para acceder a la edificabilidad adicional de que trata el artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, los predios que hacen parte de su ámbito de aplicación deben cumplir la totalidad de las condiciones allí dispuestas, así como también las condiciones del(los) predio(s) colindante(s).
10. Que las disposiciones para acceder a la edificabilidad adicional, los predios donde se desarrollará el proyecto de renovación urbana, son:
  - Contar con un Área de predio original o englobado mínimo de 800 m<sup>2</sup> y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m<sup>2</sup>, cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.
  - Tener un frente mínimo de 20 metros cuando se encuentre contra el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá o demás vías de la malla vial arterial. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.
  - Tener un frente mínimo de 12 metros cuando se encuentre sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

*entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.*

11. Que la condición del numeral 7.2 del artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, solo debe cumplirse cuando los predios que pretenden acceder a la edificabilidad adicional cuenten con frente sobre el corredor de la PLMB o demás vías de la malla vial arterial, de conformidad con lo señalado en el párrafo 4 del citado artículo.
12. Que así mismo es necesario dar cumplimiento a las condiciones de colindancia de que trata el numeral 7.4 del artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019.
13. Que por tratarse de un englobe de predios que conforman la totalidad de la manzana, por lo cual se encuentra totalmente rodeada por espacio público, no le son aplicables las condiciones de colindancia del citado artículo.
14. Que los predios objeto de solicitud, ubicados en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) cumplen las condiciones descritas en el artículo 7 del Decreto 823 de 2019, por lo cual acceden a la edificabilidad adicional.
15. Que el artículo 8° del Decreto Distrital 823 de 2019, indica que los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal.
16. Que el artículo 2° del Decreto Distrital 823 de 2019 señala en su numeral 2.21 la definición de Índice de Construcción Básico (ICb), que corresponde al factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica, es decir que para el caso que nos ocupa corresponde a un factor numérico de 2.50
17. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN HÉROES consiste en:
  - Ajustar el polígono de la plazoleta inicialmente aprobada en la intersección de la KR 19ª con CL 79.
  - Ajustar los perfiles viales de la KR 18, KR 19A, CL 78 Y CL 79.

Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

18. Que de otra parte se establece el Índice de Construcción Máximo (ICm), según la capacidad predial original propuesta en m<sup>2</sup>, de conformidad con la tabla establecida en el artículo 9, parágrafo 2 del Decreto Distrital 823 de 2019, el cual señala: "PAR. 2º- Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total de lindero original del englobe o predio único en una sola manzana sea menor a 5.000 m<sup>2</sup>, se permite alcanzar un IC mayor al establecido en la tabla, sin superar el IC de 9.0, siempre y cuando se cumplan con todas las demás normas establecidas en el presente decreto". Para el caso que nos ocupa se determina que el área original propuesta previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas corresponde a **4.817,57 m<sup>2</sup>** de manera que el índice máximo que puede llegar a concretarse este caso es un Índice de **9.0** para predios objeto de licencia.
19. Que el Decreto Distrital 823 de 2019, señala que con el propósito de que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios, establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos se deben asumir las siguientes cargas urbanísticas:
  - Generación de espacios públicos peatonales;
  - Ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del Decreto 823 de 2019;
  - Pago por contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.
20. Que se exige como mínimo el 20% para cesión pública obligatoria gratuita del área original del predio para espacios públicos peatonales, los cuales deben cumplir con las disposiciones del artículo 26 y 27 del Decreto 823 de 2019.
21. Que el área mínima a ceder para espacios peatonales sobre el área original del predio corresponde a **963,51 m<sup>2</sup> (20%)** sobre el área original del predio de **4.817,57 m<sup>2</sup>**.
22. Que sobre las vías de la malla vial intermedia y local el titular de la licencia debe ceder gratuitamente, a favor del Distrito Capital, el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, como cesión pública obligatoria para espacios peatonales, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No.28.
23. Que siendo insuficiente para alcanzar el porcentaje exigido del 20 % sobre el área original y además teniendo en cuenta que la manzana no cuenta con frente directo sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial, el proyecto completa dicho porcentaje exigido con el planteamiento de una plazuela localizada en la esquina de la manzana planteando el lado menor en proporción 1/3 del lado mayor e inscribiéndose dentro de un rectángulo con esas características.

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- 24. Que el área de cesión total propuesta en el proyecto para espacios peatonales es de 967.11 m<sup>2</sup> para un porcentaje propuesto de 20.07 %
- 25. Que los espacios peatonales propuestos como cesión gratuita por parte del titular de la licencia deberán ser diseñados, dotados y construidos de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 28 del Decreto 823 de 2019.
- 26. Que adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros de ancho sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Siendo esta una condición de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%.
- 27. Que la ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del Decreto 823 de 2019, se hace necesaria para el proyecto objeto de aprobación, ya que las vías con nomenclatura vial CL 78, CL 79, KR 18 presentan calzada vehicular existente inferior a siete (7) metros en la totalidad de su longitud y la KR 19 A cuenta con ancho superior a siete (7) metros en la mayor parte de su longitud, sin embargo se completa la sección vial en siete (7) metros donde su sección existente presenta dimensiones menores.
- 28. Que la verificación de la dimensión de las calzadas y andenes existentes se realiza con fundamento en la cartografía oficial del Instituto de Desarrollo Urbano IDU que hace parte de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA como fuente oficial cartográfica del Distrito.
- 29. Que en relación con las cargas en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, señalados en el artículo 28° del Decreto 823 de 2019, el titular de la licencia deberá realizar el correspondiente pago de cargas cuando se presente un índice de construcción adicional igual o mayor a 1.0, de acuerdo con la equivalencia de la siguiente tabla:

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



Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

30. Que, de acuerdo con lo anterior, el proyecto propone un índice de edificabilidad adicional de 5,1348 correspondiente a 24.737,34 m<sup>2</sup>, por lo tanto, para la aprobación del presente acto opera el pago de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.
31. Que en virtud de lo anterior el proyecto anexa liquidación de Cargas Urbanísticas del proyecto mediante oficio N° 2-2022-91667 del 15 de julio de 2022 y recibo de pago N° 22990059985 por valor de siete mil novecientos dieciséis millones doscientos treinta y un mil veinticuatro pesos M/cte. (\$ 7.916.231.024 M/cte).
32. Que el parágrafo 2 del artículo 30 del Decreto 823 de 2019, señala: "PAR. 2º—El valor del pago compensatorio deberá cancelarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la correspondiente licencia urbanística, cuando se realice mediante un único pago o en los plazos establecidos en el respectivo acuerdo de pago. Esta condición será incorporada en la licencia urbanística, indicando claramente que el incumplimiento por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística", por tanto, el proyecto deberá garantizar el pago del valor de las obligaciones urbanísticas señaladas en el recibo N°22990059985 por valor de siete mil novecientos dieciséis millones doscientos treinta y un mil veinticuatro pesos M/cte. \$ 7.916.231.024.
33. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 823 de 2019, los proyectos que platicen la generación de espacio público y vías para acceder a la edificabilidad adicional mediante la entrega de suelo en sitio y de compensación de conformidad con las condiciones de los artículos 4º y 7º ibídem, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan o modifiquen.
34. Que respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3º del Decreto 2218 de 2015, señala:

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

*En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas*



11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 89 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

*licencias se expediran aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovacion urbana. (Negrita y subrayado fuera de texto original).*

- 35. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó al vecino colindante de los predios objeto de solicitud de licencia, mediante oficio del 18 de febrero de 2022, en los cuales se informó sobre la iniciación del trámite de Modificación de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.
- 36. Que de conformidad con lo dispuesto 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 de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento, radicada bajo el expediente No. 11001-1-21-3203, 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 16 de septiembre de 2022.
- 37. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CUICH187/4-01**
- 38. Que el artículo 35º del Decreto 823 de 2019 señala que:

*"...De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 790 de 2017 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en el artículo 4º del presente Decreto.*

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



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HEROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

39. Que conforme con la norma antes citada, los predios objeto de licencia no son generadores del efecto plusvalía.
40. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Modificación Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACION HEROES.
41. Que el Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado URBANIZACION HEROES, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 823 de 2019, entre otras.
42. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HEROES ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 1796 de 2016 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.
43. Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HEROES 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 1993 y el Decreto 1077 de 2015.
44. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Cerramiento denominado URBANIZACION HEROES, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación Urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 823 de 2019, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

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

RESUELVE

8



11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**RESUELVE**

**CAPITULO I**

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

**ARTÍCULO 1º** Aprobar la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** a desarrollarse en los predios identificado con Folios de Matrícula Inmobiliaria N° 50C766262 / 50C766263, ubicados en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero cuya área objeto de reurbanización se encuentra contenida en títulos y su base cartográfica corresponde a la morfología del plano CUICH187/4-00 y a la cartografía oficial IDECA, proyecto que se encuentra incluido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-21-3203, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

**ARTICULO 2º DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA**

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION HEROES** el distinguido con el N° CU 1CH187/4-01 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.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la secretaria Distrital de Planeación que vincule en el plano No. CU1CH187/4-00 la siguiente nota:

"Este plano se encuentra anulado y reemplazado totalmente por el plano No. CUICH187/4-01"

**ARTICULO 3º DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

**1. MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION**

Conceder a la sociedad **DOSRADARES S.A.S.**, con NIT 900.460.502-3, representada legalmente por la señora **EVELYN MERCEDES MONTAÑO PAEZ**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.738.354, en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo **DOSRADARES SAS** constituido sobre los predios conFolios de Matrícula Inmobiliaria N50C766262 / 50C796263, ubicados en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** a desarrollarse en el predio antes citado. La



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HEROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

presente Modificación de Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contiene el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 11001-1-21-3203.

#### ARTICULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de la Modificación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización se mantiene según lo definido en el artículo 13 del Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 del 18 de marzo de 2021.

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

#### ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE REURBANIZACION

##### • TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad DOSRADARES S.A.S., con NIT 900.460.502-3, representada legalmente por la señora EVELYN MERCEDES MONTAÑO PAEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.738.354, en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo DOSRADARES SAS constituido sobre los predios Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263, ubicados en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

##### • URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACION HEROES al Ingeniero Civil JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matricula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-3203.

#### ARTICULO 6° ACTUACIONES PREVIAS

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

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

**ARTICULO 7º CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

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

**1. INFORMACION DE LA ETAPA UNICA A REURBANIZAR**

- 1.1. Nombre..... **URBANIZACION HÉROES**
- 1.2. Área Bruta ..... **4.817,57 M2**
- 1.3. Folio de Matrícula Inmobiliaria ..... **50C766262 / 50C766263**
- 1.4. CHIP del predio..... **AAA0097YDXS / AAA0097YDWW**

**2. AREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO**

- 2.1 Cesión gratuita espacios peatonales (andenes)..... **839.57 M2**
  - 2.1.1 Cesión de suelo para espacio público peatonal KR 19A..... **363.48 M2**
  - 2.1.2 Cesión de suelo para espacio público peatonal CL 79..... **162.25 M2**
  - 2.1.3 Cesión de suelo para espacio público peatonal KR 18..... **268.90 M2**
  - 2.1.4 Cesión de suelo para espacio público peatonal CL 78..... **44.94 M2**
- 2.2 Cesión gratuita espacios peatonales (plazoleta)..... **127.54 M2**
- 2.3 Total Cesiones al Distrito..... **967.11 M2**

**3. AREA UTIL (LINDERO RESULTANTE)..... 3850.46 M2**



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Rearbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CUICH187/4-01 que se adopta mediante la presente Resolución.

Dando cumplimiento a las condiciones para acceder a la edificabilidad adicional descritas en el artículo 27 del Decreto 823 de 2019, el proyecto prevé la ampliación de las calzadas CL 78, CL 79, KR 18 y la KR 19 A para completar el perfil de la calzada vehicular exigido de siete (7) metros. Estas áreas se encuentran identificadas en el plano que se adopta con el presente acto administrativo. Sin embargo, estas intervenciones se adelantan por fuera del ámbito del predio o lindero original. Adicionalmente, el proyecto cumple las condiciones dadas en el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019 "cargas en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgadas", según recibo de pago N° 22990059985.

#### 4. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área resultante de las cargas urbanísticas del desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES

## CAPITULO II

### DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

#### ARTICULO 8º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION HÉROES se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019 y aquellas que lo complementan, así:

#### I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

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

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

11001-1-22-2568

DE 01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Certamiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION**

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION HÉROES 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), el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION HÉROES NO se localiza en zona de riesgo por inundación.

**II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**I. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES**

El titular del proyecto urbanístico denominado, URBANIZACION HÉROES prevé la cesión gratuita para espacios peatonales con área de 967,11 M2 correspondiente al 20.07% del área original del predio, así:

- Sobre las CL 78, CL 79, KR 18 y KR 19 A: Conformar cesión para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho junto con el con el andén existente a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero
- Sobre la KR 19 A completa el porcentaje exigido para el 20% con la cesión de una plazuela.

**III. SISTEMA VIAL**

El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado URBANIZACION HÉROES distinguido con el plano urbanístico N° CUICH1874-01 ajusta los perfiles viales existentes según cartografía oficial IDECA como consecuencia de la ampliación de la calzada vehicular de las vías con nomenclatura vial CL 78, CL 79, KR 18 y KR 19 A para cumplir con dimensión de siete (7.0) metros y las cesiones de andén adicional a las que se refiere el Decreto 823 de 2019, como condición para acceder a la edificabilidad adicional.

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

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



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

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

## 2. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Cinco (5)

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, sin embargo, los estratos colindantes corresponden a estrato 5. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

## IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el artículo 8 del Decreto 823 de 2019, para el Área de Actividad Comercio y Servicios- Zona Comercio Cualificado y según la ficha de usos de la UPZ-97-Chico Lago donde se ubica el predio, los usos que se podrán desarrollar son los señalados a continuación:

Uso Complementario: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad de Comercio y Servicios, son los indicados en la correspondiente ficha normativa de la UPZ 97 – Chico Lago.

## 3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

### 3.1. ALTURA PERMITIDA

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

#### Manejo de alturas

Cuando el desarrollo contemple la totalidad de los predios de una manzana que no cumplan con lo establecido en el numeral 11.1 del presente artículo, la altura máxima permitida es de ciento cincuenta (105,00) metros y de veinticinco (25) pisos.

227

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.
- Los elementos de remate sobre cubierta: las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente numeral, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.
- Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.
- Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros.
- Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

**3.2. INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCION**

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

El Índice de Construcción Básico (ICb) es el establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica. Para el predio objeto del presente acto administrativo la Unidad de Planeamiento Zonal determina un índice básico de 2.5.



NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N°

DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

Área Original del predio o predios en m <sup>2</sup> = x	I.C. Máximo (ICm)
5.000 ≤ x Área original igual o menor a cinco mil metros cuadrados.	9.0

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

El área de construcción para el Índice de construcción máximo (ICm) de 9.0 corresponde a: 43.358,13 M2 sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico (ICb) de 2.5 corresponde a: 12.043,92 M2 sobre Área Original.

El área de construcción para el índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa) de 5.1348 corresponde a: 24.737,34 M2 sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción Final Propuesto (ICF) de 7.6348 corresponde a 36.781,26 M2 sobre Área Original.

### 3.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

#### 1. Manejo de sótanos

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

#### 2. Manejo de semisótano

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

11001-1-22-2568

DE 01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**3.4. AISLAMIENTOS**

Por tratarse de un proyecto que plantea el englobe de la totalidad de la manzana solo le son aplicables los aislamientos y empates entre edificaciones y los aislamientos contra predios separados por espacio público

**3.4.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES**

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

- a) Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros. Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16 del Decreto 823 de 2019).
- b) Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el Decreto 823 de 2019.

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

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

- Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente) mayor a 40 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 40 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.

- El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

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

### 3.4.2. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO.

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

#### -Un único aislamiento por fachada:

Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios: (Ver Anexo Gráfico 19 del Decreto 823 de 2019):

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

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**-Dos aislamientos por fachada:**

- a) Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Anexo Gráfico 20 del Decreto 823 de 2019).
- b) Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo los elementos de remate establecidos en el numeral 11.6 en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- c) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- d) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- e) Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

### 3.5. HABITABILIDAD

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

- a) El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
- b) Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
- c) Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:
  - Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.
  - Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 21 del Decreto 823 de 2019).
  - Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 16.3.1 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará(n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 22 del Decreto 823 de 2019).

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 19° del Decreto 823 de 2019, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 23 del Decreto 823 de 2019).
- Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10° del Decreto 823 de 2019. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo, lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en el primer sótano.

**3.6. VOLADIZOS**

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

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de cuatro metros (4,00 metros) sobre las demás vías que no son el corredor de la PLMB y espacios públicos, tomados desde el nivel del terreno.

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

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

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

- a) El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido corresponde al área de fachada contada desde la altura a partir de la cual se puede plantear el voladizo. Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo.



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 26 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

En todo caso, se debe elegir por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada. (Ver Anexo Gráfico 24 del Decreto 823 de 2019).

- b) Cuando se planteen balcones abiertos piso a piso de forma traslapada evitando que quede uno encima del otro o se planteen cada dos pisos, el 60% del área de los balcones no contabilizará dentro del índice de construcción.

### 3.7. ANTEJARDINES

De conformidad con el numeral 12.1 del artículo 12 del Decreto 823 de 2019, cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige ni se permite plantear sobre ese costado de manzana.

### 3.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

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

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**4. ESTACIONAMIENTOS**

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

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

PRIVADOS	1X8 VIVIENDAS
VISITANTES	1X18VIVIENDAS

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

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

- a) Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación: Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:
  - Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
  - Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.
  - La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.
- b) Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el numeral 18.1.1 del artículo 18 del Decreto 823 de 2019, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.
  - Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.
  - Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).
- c) Para la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo, se debe dar cumplimiento a los numerales 1 y 2 del artículo 5° del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.
  - d) Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.
  - e) Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.
  - f) Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del numeral 18.1.1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.
  - g) Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de bicicletas, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.
  - h) En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
  - i) Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:
    - Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obras Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.

- Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.
- El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.
- Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.

j) Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento: Se puede optar por una o por la combinación de las modalidades:

- En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

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



*Par el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- Provisión de cupos en otro predio en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos; para usos diferentes al dotacional de salud, se permite la provisión de hasta el 100% de la exigencia de estacionamientos para vehículos en otro predio, en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos, subterráneas o en altura de 2 o más pisos, que se localicen a una distancia máxima de 500 metros lineales, medidos sobre el espacio público peatonal desde el acceso peatonal planteado en la edificación propuesta dentro del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, hasta el punto del lindero más cercano del predio en el cual se pretende el traslado de los estacionamientos propuestos. Los accesos vehiculares a estas edificaciones no podrán localizarse sobre los ejes de la malla vial arterial. El predio en donde se provean los cupos de estacionamiento debe ser de propiedad del mismo titular del predio generador de la obligación y para el cumplimiento de la obligación requiere obtener la respectiva licencia de construcción.
- Pago Compensatorio de estacionamientos para vehículos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite el pago de hasta el 100% de la exigencia de los estacionamientos para vehículos de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con excepción de los estacionamientos para personas con movilidad reducida.

## 5. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

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

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

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

- Para las primeras 150 viviendas: 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.

### 5.2. Para el uso de vivienda No VIS se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 80 M2 de construcción.

### 5.3. Para usos diferentes de vivienda que tengan más de 800 M2 se exige en una

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso.

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

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

**Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado**

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

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

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

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

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

A su vez, cuando la edificación sea de tipología aislada, se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o



Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Locallidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación descrita en artículo 11° del Decreto 823 de 2019.

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

#### 6. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACION DE 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 en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

#### 7. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

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

- Deberán ser construidos según la "*Cartillas de Andenes*" (Decreto 308 de 2018) Y EL ANEXO 28 DEL DECRETO 823 DE 2019
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar

11001-1-22-2568

Continuación Acto Administrativo N°

DE 01 AGO 2022

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- 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.

**8. 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 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, 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° 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE,** Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen, Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que debe 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".

#### 9. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

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

### CAPÍTULO III

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

11001-1-22-2568

DE 01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 89 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

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

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



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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 en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

DE

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

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

12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

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 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.



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

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

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

#### ARTICULO 10° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

La entrega material de las áreas de cesión será realizada conforme con los artículos 12 y 13 del Decreto 845 de 2019 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adiciónen.

ARTICULO 11° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9° 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 en la modalidad de Reurbanización y Licencia de construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, radicada bajo la referencia 11001-1-21-3203 del 10 de septiembre de 2021 a las 3:05 Pm.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION HEROES aprobado bajo el número CUICH187/4-01 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-3203.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de la Licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Cerramiento que se concede para el

237

11001-1-22-2568

DE 01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

desarrollo denominado URBANIZACION HÉROES mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 12° 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.

**CAPITULO IV**

**ARTÍCULO 13° DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**

Conceder a la sociedad DOSRADARES S.A.S., con NIT 900.460.502-3, representada legalmente por la señora EVELYN MERCEDES MONTAÑO PAEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.738.354, en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo DOSRADARES SAS constituido sobre los predios con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263, ubicado en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual), Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento de para el proyecto HEROES.

El proyecto queda así: Una (1) edificación en siete (7) unidades estructurales en dos (2) sótanos, veintitrés (23) y veinticuatro (24) pisos, con mil trecientas veinte (1320) unidades de Vivienda de





Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HEROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

interés social (VIS), de las cuales trece (13) viviendas se destinan a personas con Movilidad Reducida, dos (2) unidades de comercio vecinal A, seis (6) unidades de Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala Zonal. Prevé ciento noventa y nueve (199) estacionamientos privados y ciento setenta y nueve (179) estacionamientos de visitantes de los cuales diez (10) se habilita para personas con movilidad reducida. Prevé ciento cincuenta y ocho (158) ciclisteros.

#### ARTÍCULO 14° PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	N° MATRICULA
Constructor Responsable:	JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Arquitecto Proyectista:	RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calcalista:	JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	2520232202 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA	2520222127 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA	25202103140
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	25202153290 CND

#### ARTÍCULO 15° CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado HEROES, a construir en el Área Útil del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo.

##### 1. USO:

- Vivienda Multifamiliar (VIS), mil trecientas veinte (1320) unidades.
- Comercio Vecinal A, dos (2) unidades.
- Servicios profesionales Técnicos especializados de escala Zonal, seis (6) unidades.

##### 2. ALTURA:

Una Edificación en cuatro (4) torres de veintitrés (23) pisos Torres 2, 3 y 4 con altura total 67,90 metros y veinticuatro (24) pisos Torre 1 con altura total de 70,72 metros.

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

### 3. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO HEROES

Área Original	4.817,57 M2
Área Útil	3850,46 M2
Área Sótanos	7560,62 m2
Área de primer piso	3780,31 M2
Área de Pisos Restantes	50.318,07 M2
Área Total Construida	61.659,00 M2
Área Libre	70,15 M2

### 3.1. CUADRO DE ÁREAS POR USOS DEL PROYECTO HEROES

Vivienda Multifamiliar (VIS)	57.781,98 M2
Comercio Vecinal A	687,26 M2
Servicios Profesionales	3.189,76 M2
Área Total Construida	61.659,00 M2

### 4. EDIFICABILIDAD

I.O.	N/A	N/A
I.C.	7.6348	36.781,26 M2

### 5. VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	23/24
Altura en Metros	67,90/70,72
Sótanos	2
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	N/A
Antejardín	N/A
Voladizo	1,00 x KR 19A

Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

6. CERRAMIENTO 615.16 ml

7. EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO

Destinación	%	Mts
Zonas Recreativas	80.25	4422.58
Servicios Comunes	108.71	5403.00
Estacionamientos Adicionales	17.10	1242.03

8. ESTACIONAMIENTOS:

Destinación	Privados	Visitantes	Bicicletas
Vivienda	165	142	
Comercio Vecinal A	1	12	
Servicios profesionales especializados de escala Zonal	Técnicos 33	25	
Bicicletas			158
<b>TOTAL</b>	<b>199</b>	<b>179</b>	<b>158</b>

Se habilitan diez (10) estacionamientos de visitantes para personas con movilidad reducida.

9. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	PILOTES-DADOS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura	COMBINADO DE CONCRETO REFORZADO
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO
Análisis Sísmico	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)

ARTICULO 16° VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

11001-1-22-2568 DE 01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N°

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

El término de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento que se otorga mediante el presente acto administrativo, 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 5º del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse con anterioridad a los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR**

**ARTÍCULO 17: 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.

  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
CURADORA URBANA

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapibero, en Bogotá D.C.*

5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título 1 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.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
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 1 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.

11001-1-22-2568

Continuación Acto Administrativo N°

DE 01 AGO 2022

*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

## CAPITULO V

### DISPOSICIONES FINALES

#### ARTICULO 18° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

Conforme con el artículo 35 del Decreto Distrital 823 de 2019, los predios objeto de la presente actuación no son generadores del efecto plusvalía.

#### ARTICULO 19° DELINEACIÓN URBANA

Los interesados aportaron el formulario No. 2022032010100040529 de Autoliquidación electrónica de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 22320004052, presentado el 25 de julio de 2022 por un valor de \$2.526.706.000.

#### ARTICULO 20° DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo nueve (9) están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrícula inmobiliaria No. 50C766262 / 50C796263
3. Plano Urbanístico No. CUICH187/4-01
4. Diez y siete (17) planos arquitectónicos (incluye anexo esquema de cálculo de índice de Construcción).
5. Estudio de Suelos (2)
6. Anexo a Estudio de Suelos (1)
7. Memoria de Cálculos (11)
8. Anexo a Memorias de Cálculo (1)
9. Planos estructurales (460)
10. Planos de elementos no estructurales (40)
11. Informe de Seguridad Humana (1)



*Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

#### ARTICULO 21° 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.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

**ARTÍCULO 22°. CONDICIÓN RESOLUTORIA.** El presente Acto Administrativo cuenta como condición resolutoria el pago compensatorio por cargas urbanísticas, el cual deberá cancelarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de ejecutoria del presente Acto. Por lo tanto, en caso de incumplimiento en el pago se hará efectiva la condición resolutoria, la cual no requiere pronunciamiento expreso de ninguna Entidad para su declaratoria.

**ARTÍCULO 23°** 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

241

11001-1-22-2568

01 AGO 2022

Continuación Acto Administrativo N° DE

Por el cual se expide la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 / KR 19 A 78 20 (Actuales) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

(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).

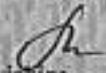
NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

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



  
Arq. Rolando Cuevas Veloza  
Arquitecto

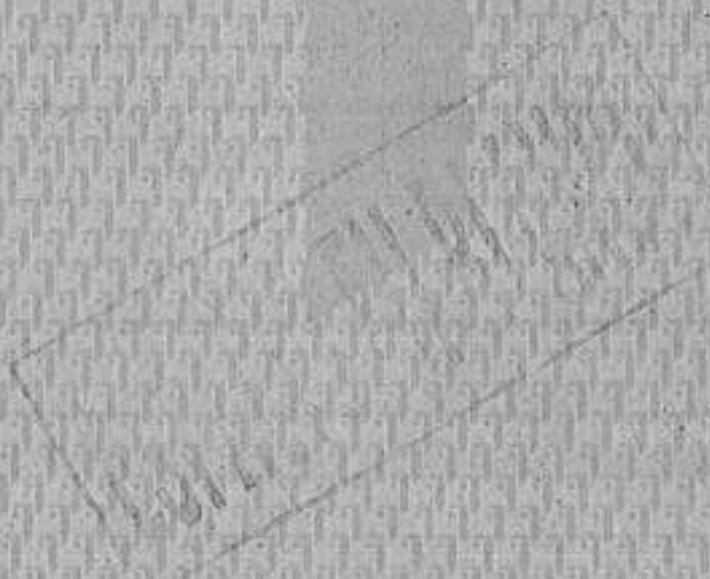
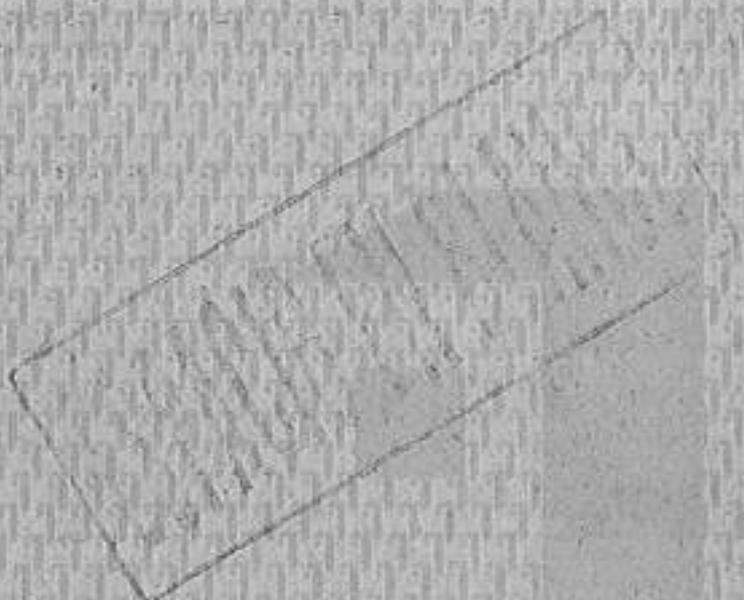
  
Ing. Tatiana Reviakina  
Ingeniera

  
Abg. Daniel Murcia  
Abogado

02 NOV 2022

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

**CURADORA URBANA**   
ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
NIT: 61716336-9



REFERENCIA: 11001-1-20-1815

ACTO ADMINISTRATIVO N° **11001-1-21-0-500** DE **18 MAR 2021**

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para Sala de Ventas del predio ubicado en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) de la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, 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 DOSRADARES S. A. S. con NIT No. 900460502-3, Representada Legalmente por la señora MONTAÑO PAEZ EVELYN MERCEDES, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39738354, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, FUENTE DE PAGO Y PAGOS DOSRADARES, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263, ubicado en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) de la Urbanización Lago de Chapinero, de la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C., solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-1-20-1815 del 22 de septiembre de 2020, licencia Urbanización en la modalidad de Reurbanización para los referidos inmuebles.

Que los predios objeto de solicitud de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 97 – Chico Lago, adoptada mediante Decreto Distrital 075 de 2003 modificado por el Decreto Distrital 059 de 2007

Que de acuerdo con la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 97-Chico Lago, el predio se localiza en el Sector Normativo 22 y se clasifica con Área de Actividad de Comercio y Servicios en Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación/Redesarrollo

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

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

Que los predios objeto de solicitud se encuentran señalados en la cartografía del Decreto 823 de 2019, sector F del tramo 4 de 3 Plano N° 3 de 3, en el cual se rotulan bajo la convención de incorporados al tratamiento de Renovación Urbana.

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

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

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

- *Contar con un Área de predio original o englobado mínima de 800 m<sup>2</sup> y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m<sup>2</sup>, cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.*
- *Tener un frente mínimo de 20 metros cuando se encuentre contra el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá o demás vías de la malla vial arterial. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.*
- *Tener un frente mínimo de 12 metros cuando se encuentre sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial.*

Que la condición del numeral 7.2 del artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, solo debe cumplirse cuando los predios que pretenden acceder a la edificabilidad adicional cuenten con frente sobre el corredor de la PLMB o demás vías de la malla vial arterial, de conformidad con lo señalado en el párrafo 4 del citado artículo.

Que así mismo, es necesario dar cumplimiento a las condiciones de colindancia de que trata el numeral 7.4 del artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019.

ARQ. RUTH C.  
Cubillos Salamanca

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

Que por tratarse de un englobe de predios que conforman la totalidad de la manzana, por lo cual se encuentra totalmente rodeada por espacio público, no le son aplicables las condiciones de colindancia del citado artículo.

Que los predios objeto de solicitud, ubicados en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) cumplen las condiciones descritas en el artículo 7 del Decreto 823 de 2019, por lo cual acceden a la edificabilidad adicional.

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

Que el artículo 2º del Decreto Distrital 823 de 2019 señala en su numeral 2.21 la definición de Índice de Construcción Básico (ICb), que corresponde al factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica, es decir que para el caso que nos ocupa corresponde a un factor numérico de 2.50

Que de otra parte se establece el índice de Construcción Máximo (ICm), según la capacidad predial original propuesta en m2, de conformidad con la tabla establecida en el artículo 9 del Decreto Distrital 823 de 2019, por lo cual para el caso que nos ocupa se determina que el área original propuesta previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas corresponde a 4.817.57 m2 de manera que el índice máximo que puede llegar a concretarse este caso es un índice de 7.5 para predios entre  $3.000 \leq x < 5.000$ .

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

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

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

Que el área mínima a ceder para espacios peatonales sobre el área original del predio corresponde a 963.51 m2 (20%) sobre el área original del predio de 4.817.57 m2



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

Que sobre las vías de la malla vial intermedia y local el titular de la licencia debe ceder gratuitamente, a favor del Distrito Capital, el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, como cesión pública obligatoria para espacios peatonales, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 28.

Que siendo insuficiente para alcanzar el porcentaje exigido del 20 % sobre el área original y además teniendo en cuenta que la manzana no cuenta con frente directo sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial, el proyecto completa dicho porcentaje exigido con una plazoleta localizada en la esquina de la manzana planteando el lado menor en proporción 1/3 del lado mayor e inscribiéndose dentro de un rectángulo con esas características.

Que el área de cesión total propuesta en el proyecto para espacios peatonales es de 963,53 m<sup>2</sup> para un porcentaje propuesto de 20,01 %

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

Que adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros de ancho sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia, siendo esta una condición de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%.

Que la ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del Decreto 823 de 2019, se hace necesaria para el proyecto objeto de aprobación, ya que las vías con nomenclatura vial CL 78, CL 79, KR 18 y la KR 19 A presentan calzada vehicular existente inferior a siete (7) metros, por lo cual se completa la sección vial en siete (7) metros cumpliendo lo exigido por el mencionado decreto.

Que la verificación de la dimensión de las calzadas y andenes existentes se realiza con fundamento en la cartografía oficial del Instituto de Desarrollo Urbano IDU que hace parte de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA como fuente oficial cartográfica del Distrito Capital.

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

11001-1-21-0500

8 MAR 2021

Continuación Acto Administrativo N° DE

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

Rango de Índice de Construcción Adicional (ICa) del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas por I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICa menor a 1,0	No aplica
Predios con ICa igual o mayor a 1,0	0,05 veces el valor de referencia del predio por m2 del ICa licenciado.

Que de acuerdo con lo anterior, el proyecto propone un índice de edificabilidad adicional de 0,99 correspondiente a 4.769,39 m2, por lo tanto para la aprobación del presente acto no opera el pago de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.

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

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

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el expediente No. 11001-1-20-1815, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía



Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 823 de 2019 entre otras.

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

Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION HÉROES** 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 1993 y el Decreto 1077 de 2015.

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

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

**RESUELVE**

**CAPITULO I**

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

**ARTÍCULO 1°** Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** a desarrollarse en los predios identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria N° 50C766262 / 50C766263, ubicados en la **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero cuya área objeto de reurbanización se encuentra contenida en títulos y su base cartográfica corresponde a la morfología del plano 187/2-3 y a la cartografía oficial IDECA, proyecto que se encuentra incluido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-20-1815, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**ARTICULO 2º DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA**

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** el distinguido con el N° CU1CH187/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

**ARTICULO 3º DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN****1. LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION**

Conceder a la sociedad DOSRADARES S. A. S. con NIT No. 900460502-3, Representada Legalmente por la señora MONTAÑO PAEZ EVELYN MERCEDES, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39738354, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, FUENTE DE PAGO Y PAGOS DOSRADARES, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263, ubicado en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) de la Urbanización Lago de Chapinero, de la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C., Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** a desarrollarse en los predios antes citados. La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 11001-1-20-1815

**ARTICULO 4º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE REURBANIZACION****• TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la la sociedad DOSRADARES S. A. S. con NIT No. 900460502-3, Representada Legalmente por la señora MONTAÑO PAEZ EVELYN MERCEDES, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39738354, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, FUENTE DE PAGO Y PAGOS DOSRADARES, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263, ubicado en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) de la Urbanización Lago de Chapinero, de la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

**CURADORA URBANA**

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE

18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** al Ingeniero Civil **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-20-1815.

**ARTICULO 5º ACTUACIONES PREVIAS**

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º 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 coordenadas.

**ARTICULO 6º CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

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

**1. INFORMACIÓN DE LA ETAPA ÚNICA A REURBANIZAR**

1.1. Nombre..... **URBANIZACION HÉROES**  
 1.2. Área Bruta ..... **4.817,57 M2**  
 1.3. Folio de Matrícula Inmobiliaria..... **50C766262 / 50C766263**  
 1.4. CHIP del predio..... **AAA0097YDXS / AAA0097YDWW**

Continuación Acto Administrativo N° 001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO

- 2.1 Cesión gratuita espacios peatonales (andenes).....652,10 M2
- 2.2 Cesión gratuita espacios peatonales (plazoleta).....311,43 M2
- 2.3 Total Cesiones al Distrito.....963,53 M2

3. AREA UTIL (LINDERO RESULTANTE).....3.854,04 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CUICH187/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

PARÁGRAFO 1: El plano aprobado con el N° CUICH187/4-00, complementa parcialmente al plano adoptado B187/2-3. Se solicita a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No. B187/2-3, la nota que establezca que el plano que se aprueba mediante el presente acto administrativo CUICH187/4-00, lo complementa parcialmente.

PARÁGRAFO 2: Dando cumplimiento a las condiciones para acceder a la edificabilidad adicional descritas en el artículo 27 del Decreto 823 de 2019, el proyecto prevé la ampliación de las calzadas CL 78, CL 79, KR 18 y la KR 19 A para completar el perfil de la calzada vehicular exigido de siete (7) metros. Estas áreas se encuentran identificadas en el plano que se adopta con el presente acto administrativo. Sin embargo, estas intervenciones se adelantan por fuera del ámbito del predio o lindero original.

4. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cubija: El área resultante de las cargas urbanísticas del desarrollo denominado URBANIZACION HÉROES

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 7° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION HÉROES se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019 y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION



Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

**I. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004 Y DECRETO 823 DE 2019**

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

**ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION**

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION HÉROES** 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 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION HÉROES** no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER)

**II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**I. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES**

El titular del proyecto urbanístico denominado, **URBANIZACION HÉROES** prevé la cesión gratuita para espacios peatonales con área de **963.53 M2** correspondiente al **20.01%** del área original del predio, así:

- Sobre las CL 78, CL 79, KR 18 y KR 19 A: Conformar cesión para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho junto con el con el andén existente a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero
- Sobre la KR 19 A completa el porcentaje exigido para el 20% con la cesión de una plazoleta

**III. SISTEMA VIAL**

El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** distinguido con el plano urbanístico N° **CU1CH187/4-00** ajusta los perfiles viales existentes según cartografía oficial IDECA como consecuencia de la ampliación de la calzada vehicular de las vías



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

con nomenclatura vial CL 78, CL 79, KR 18 y KR 19 A para cumplir con dimensión de siete (7.0) metros y las cesiones de andén adicional a las que se refiere el Decreto 823 de 2019, como condición para acceder a la edificabilidad adicional.

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

En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén y debe estar localizado a una distancia mínima de 6.00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Decreto 823 de 2019.

El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5.00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3.50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3.50 metros cada uno. Lo anterior estará sujeto a las disposiciones del Estudio de Tráfico o de Demanda y Atención de Usuarios, en los casos en que sea exigido.

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

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

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

## **IV. NORMAS URBANISTICAS.**

De conformidad con el artículo 8 de Decreto 823 de 2019, para el **Área de Actividad Comercio y Servicios- Zona Comercio Cualificado** y según la ficha de edificabilidad de la UPZ-97-Chico Lago donde se ubica el predio, los usos que se podrán desarrollar son los señalados a continuación:

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

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

Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS**

**3.1. ALTURA PERMITIDA**

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

**Manejo de alturas**

- Se permite una altura de ochenta y cuatro (84,00) metros y de veinte (20) pisos
- La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.
- Los elementos de remate sobre cubierta: las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente numeral, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.
- Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.
- Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá solo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2,30 metros.
- Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

**3.2. INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCION**

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

El Índice de Construcción Básico (ICb) es el establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica. Para el predio objeto del presente acto administrativo la Unidad de Planeamiento Zonal determina un índice básico de 2.5

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

Área Original del predio o predios en m2 = x		I.C. Máximo (ICm)
3.000 ≤ x < 5.000	Área Original igual o mayor a tres mil metros cuadrados y menor a cinco mil metros cuadrados.	7.5

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

El área de construcción para el Índice de construcción máximo (ICm) de 7.5 corresponde a: **36.131,77 M2** sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico (ICb) de 2,5 corresponde a: **12.043,92 M2** sobre Área Original.

El área de construcción para el índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa) de 0.99 correspondé a: **4.769,39 M2** sobre Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción Final Propuesto (ICf) de 3.49 corresponde a **16.813, 31 M2** sobre Área Original.

**3.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:



Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

**1. Manejo de sótanos**

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

**2. Manejo de semisótano**

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

**3.4. AISLAMIENTOS**

Por tratarse de un proyecto que plantea el englobe de la totalidad de la manzana solo le son aplicables los aislamientos y empates entre edificaciones y los aislamientos contra predios separados por espacio público

**3.4.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES**

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

- a) Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior de semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros.  
Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16 del Decreto 823 de 2019).
- b) Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el Decreto 823 de 2019.  
En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que



Continuación Acto Administrativo N°

1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se explide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17 del Decreto 823 de 2019).

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

-Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente) mayor a 40 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 40 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.

-El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

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

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

### **3.4.2. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO.**

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

#### **-Un único aislamiento por fachada:**

Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada cortada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 11° y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios: (Ver Anexo Gráfico 19 del Decreto 823 de 2019):

- a) Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-27-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- b) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- c) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- d) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedias o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

**-Dos aislamientos por fachada:**

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



Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en las predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- d) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- e) Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11º y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

### 3.5. HABITABILIDAD

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

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

Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.

Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 21 del Decreto 823 de 2019).

Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 16.3.1 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará(n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 22 del Decreto 823 de 2019).

Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 19° del Decreto 823 de 2019, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 23 del Decreto 823 de 2019).

Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10° del Decreto 823 de 2019. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en el primer sótano.

### 3.6. VOLADIZOS

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

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de cuatro metros (4,00 metros) sobre las demás vías que no son el corredor de la PLMB y espacios públicos, tomados desde el nivel del terreno.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

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

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

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

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

### 3.7. ANTEJARDINES

De conformidad con el numeral 12.1 del artículo 12 del Decreto 823 de 2019, cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige ni se permite plantear sobre ese costado de manzana.

### 3.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- No se permite el cerramiento contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante.
- Cuando la edificación o plataforma se deba aislar de conformidad con lo establecido en el numeral 13.2.3 y en el numeral 13.2 del artículo 13° del Decreto 823 de 2019, se permite el cerramiento contra predios vecinos mediante muro con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- Cuando la edificación o plataforma se deba plantear contra el lindero del predio colindante de conformidad con lo establecido en los numerales 13.1.1 y 13.1.2 del artículo 13° del Decreto 823 de 2019, se permite el cerramiento de las áreas libres generadas encima del

Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0600 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HEROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

volumen de la edificación, con elementos que eviten la servidumbre de vista una altura máxima de 1,90 metros. Dicho cerramiento no hace parte del empate volumétrico lateral, ni del volumen adosado al lindero lateral con una altura de 11,50 metros.

- d) Se permite encerrar las demás áreas libres generadas en pisos distintos al primero mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros, contados desde el nivel de la placa y que no constituyen elemento volumétrico que deba contabilizarse para efectos del aislamiento respectivo. Los patios que se propongan de conformidad con lo establecido en el numeral 19.3 del artículo 19° del Decreto 823 de 2019, podrán encerrarse en el nivel del andén o placa superior del sótano o semisótano mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros. Dicho cerramiento no contabiliza dentro de la altura de cálculo para determinar el lado mínimo del patio.
- e) En todo caso los cerramientos planteados deben cumplir con las normas técnicas colombianas que apliquen según el caso.

**4. ESTACIONAMIENTOS**

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

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

PRIVADOS	1X8 VIVIENDAS
VISITANTES	1X18VIVIENDAS

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

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

- a) Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación: Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:
  - Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.



Continuación Acto Administrativo N°

1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

- Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.
  - La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.
- b) Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el numeral 18.1.1 del artículo 18 del Decreto 823 de 2019, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:
- La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.
  - Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.
  - Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).
- c) Para la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo, se debe dar cumplimiento a los numerales 1 y 2 del artículo 5° del Decreto Distrital 080 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.
- d) Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.
- e) Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de

# CURADORA URBANA

ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo No 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

vehículos que transportan personas con movilidad reducida, se deben prever al interior de predio o predios objeto del proyecto.

- f) Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del numeral 18.1.1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.
- g) Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de bicicletas, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.
- h) En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
- i) Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:
  - Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.
  - Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.
  - El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.
  - Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.
- j) Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento: Se puede optar por una o por la combinación de las modalidades:
  - En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los



Continuación Acto Administrativo N°

1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

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

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

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

Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

**5. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

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

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

- 5.1. Para el uso de vivienda de interés social. (En caso de plantearse)
  - Para las primeras 150 viviendas: 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 10 M2 por cada 80 M2 de construcción.

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

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

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

**Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado**

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



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500

DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

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

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

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

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

## **7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:**

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

## **8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:**

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

255

# CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-21-0500** DE **18 MAR 2021**

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

## 9. OTRAS NORMAS

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regalen. 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.



Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

#### 10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-21-0500** DE **18 MAR 2021**

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

**CAPITULO III**  
**DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**

**ARTÍCULO 8º.** Conceder a la sociedad la sociedad DOSRADARES S. A. S. con NIT No. 900460502-3, Representada Legalmente por la señora MONTAÑO PAEZ EVELYN MERCEDES, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39738354, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, FUENTE DE PAGO Y PAGOS DOSRADARES, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263, ubicado en la KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) de la Urbanización Lago de Chapinero, de la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C., Licencia de Construcción para la Sala de Ventas del proyecto HÉROES.

El proyecto queda así: Una (1) edificación en un (1) piso, para Sala de Ventas y Vivienda Unifamiliar (modelo). Prevé Dos (2) estacionamientos privados y seis (6) estacionamientos de visitantes de los cuales uno (1) se habilita para personas en condición de discapacidad. Es válida para demolición total con área de 4.959,76 M2

**ARTÍCULO 9º PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.**

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Arquitecto Proyectista	Arq. RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUÉRRERO	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	2520232202 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA	2520222127 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

**ARTÍCULO 10º CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado SALA DE VENTAS, a construir en el Área Útil del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo.

**1. USO:**

Vivienda Unifamiliar y Sala de Ventas

Una Unidad de Vivienda (Apartamento Modelo) (1) unidades (V.I.S)

**2. ALTURA:**

Una Edificación en (1) piso, con altura total de 10,0 metros

**3. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO SALA DE VENTAS HEROES**

Área Original	4.817,57 M2
Área Útil	3.854,04 M2
Área de primer piso	166,17 M2
Área de Pisos Restantes	0 M2
Área Total Construida	166,17 M2
Área Libre	3.687,87 M2

**4. EDIFICABILIDAD**

I.O.	N/A	N/A
I.C.	0,03	166,17 M2

**5. VOLUMETRÍA**

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	1
Altura en Metros	10,0
Sótanos	0
Semisótano	0
Aislamiento predios vecinos	contra N/A
Antejardín	N/A
Voladizo	N/A

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-21-0500** DE **18 MAR 2021**

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

**6. ESTACIONAMIENTOS:**

Privados: Dos (2)  
Visitantes: Seis (6) de los cuales uno (1) se destina a movilidad reducida

**7. ESTRUCTURA:**

Tipo de Cimentación	ZAPATAS
Tipo de Estructura	PÓRTICO DE ACERO (DMO)
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BUENO
Análisis Sísmico	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)

**CAPÍTULO IV**

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

**ARTÍCULO 11º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

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

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



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HÉROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

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

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

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

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

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

Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- 5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
- 6. 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 2013 y el artículo 12 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- 7. 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.
- 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.
- 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 No. 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.



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500

DE

18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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.

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 12° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION**

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

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

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

Continuación Acto Administrativo N° 1001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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

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

*Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -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.*

*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 13º 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 las*



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0500 DE 18 MAR 2021

Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HEROES** y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura **KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual)** en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.

*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 13° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCIÓN**

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición total para la Sala de Ventas, que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION HEROES**, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

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

**ARTICULO 14°** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-1-20-1815 del 22 de septiembre de 2020 a las 12.05 m.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION HEROES** aprobado bajo el número **CUICH187/4-00** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-20-1815.
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.

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-21-0500** DE **18 MAR 2021**

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

- 6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACION HÉROES** mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 15º 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.
- 4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

**ARTICULO 16º 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.



Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-21-0500** DE **18 MAR 2021**

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicada en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

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.

#### CAPITULO V

#### IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

##### ARTICULO 17° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

##### ARTÍCULO 18° DELINEACIÓN URBANA

Que los interesados aportaron el formulario No. 2021332010002712491 de Autoliquidación electrónica sin asistencia de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 21320001984, presentado el 26 de febrero de 2021 por un valor de \$5.022.000,00.

##### ARTÍCULO 19° DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo doce (12) están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:



Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-21-0500** DE **18 MAR 2021**

*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN HÉROES y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para la Sala de Ventas ubicado en los predios con nomenclatura KR 19 A 78 80 (Actual) / KR 19 A 78 20 (Actual) en la Localidad de Chapinero, en Bogotá D.C.*

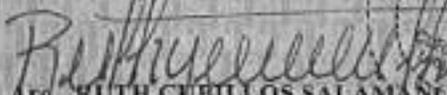
- 1. Formulario de solicitud.
- 2. Folios de matrícula inmobiliaria No. 50C766262 / 50C766263
- 3. Plano Urbanístico No. CUICH 87/4-00
- 4. Tres (03) planos arquitectónicos.
- 5. Memoria de Cálculos (1)
- 6. Anexo a Memorias de cálculo
- 7. Estudio de Suelos (1)
- 8. Anexo a Estudio de Suelos (1)
- 9. Planos estructurales (5)
- 10. Plano de Elementos no estructurales (1)

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.

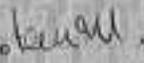
**ARTÍCULO 20º** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 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)

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los **18**

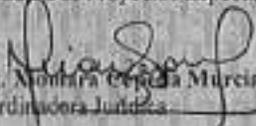
  
 Arq. **RUTH CUBILLOS SALAMANCA**  
 Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



Arq. German Moreno Galindo   
Director Técnico

Arq. Marcela Ramos Torres   
Coordinadora de Proyectos Especiales

Ing. Tatiana Reviakina   
Coordinadora de Ingeniería

Abg.   
Coordinadora Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los **09 ABR 2021**

CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9



ESPACIO EN BLANCO