



SUBSECRETARIA DE INSPCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

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

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social URBANIZADORA SANTA FÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.	2. Identificación Número NIT 800.136.561-7
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ENRIQUE CASTRO HENAO	4. Identificación del representante legal 79.158.521
5. Registro para la enajenación de inmuebles 92107	6. Dirección CRA 12 98-35 PISO 5
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: lflorez@urbansa.com.co urbansa@urbansa.com.co	8. Teléfono 6280186

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa TORRE 6 ETAPA 2
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 128 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/MP	12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 201 45-85
13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 2 LA ACADEMIA	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL Elija un elemento.
14. Estrato 4	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 186
16. Licencia de urbanismo RES11001-1-21-2829	17. Licencia de construcción 11001-5-24-1147
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 3446,7	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 21.618,58
20. Área a construir para esta radicación (m²) 20.235,19	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAAAAAAAAAAA	25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50N-20916894
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-ene.-2026
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	29. Tiene Gravamen hipotecario? NO
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.	2. 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.
3. 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.	4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.
Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240161. FECHA 30 SEP 2024	
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: 21 OCT 2024	
ENRIQUE CASTRO HENAO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	
Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:	

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha amba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 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.

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

ENAJENADOR: Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbansa S.A.
Nombre del Proyecto: Hacienda los lagos etapa II

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

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

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA



ACADEMIA MAYOR
DE REGISTRO S.A.
EXCEN. RAFAEL DEL VALLE

En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Habitat. El cual se obtiene con tramite previo (Ver 2. Solicitud Previa.)	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	Documentos debidamente firmados.	Documentos legibles.	Documentos ordenados y sin mutilaciones	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648. foliados y legados al final de la carpeta
--	---	---	---	----------------------------------	----------------------	---	--	---

2. SOLICITUD PREVIA - VISTA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA Elemento de revisión Copia de la Licencia Urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deban incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planeamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiera la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.	
---	--

Notas: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal OBSERVACIONES:	PROFESIONAL QUE REVISÓ: Fecha de verificación: 26 sep 2024 / 27 sep 2024 Maria Rada Siment / Laura Vique Firma del profesional:
---	--

SOLICITUD INCOMPLETA: ☒ RADICACIÓN COMPLETA: ☐	Yo, actuando en carácter de solicitante del tramite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.
---	---

Firma: C.C.



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

Certificado generado con el Pin No: 2409247611101218371

Nro Matrícula: 50N-20916894

Pagina 1 TURNO: 2024-494174

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:12 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-03-2023 RADICACIÓN: 2023-14598 CON: ESCRITURA DE: 07-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 10 - MULTIPLE CON AREA DE 14.501,28 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7057 DE FECHA 30-12-2022 EN NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO SEGREGADO DEL MAYOR EXTENSION 50N-20897271 QUE NACE DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-934747, 50N-934748, 50N-944097, 50N-20830010 Y 50N-20851864 REALIZADO POR FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOT5 S.A., FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOT5 S.A., LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2- FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. Y FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA- FIDUBOGOT5 S.A. MEDIANTE ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARVA 71 DE BOGOT5; ESTAS ADQUIRIERON LOS PREDIOS ASV: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934747 LO ADQUIRI' LA FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOT5 S.A POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TVTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LA PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA PROMOCENTRA LTDA SGIN ESCRITURA 2218 DE MAYO 18 DE 2009 NOTARVA 48 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A EL OTO/AL LTDA CON ESCRITURA 8006 DE OCTUBRE 6 DE 1989 NOTARVA 2 DE BOGOT5. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934748 LO ADQUIRI' LA FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. POR CONSTITUCI'N DE FIDUCIA MERCANTIL DE NON PLUS ULTRA S.A. SGIN ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARVA 71 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A EL OTO/AL LTDA CON ESCRITURA 2869 DE DICIEMBRE 17 DE 1991 NOTARVA 42 DE BOGOT5. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-944097 LO ADQUIRI' LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHO DE CUOTA DEL 38% A INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S. CON ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARVA 13 DE BOGOT5; Y OTRA PARTE JUNTO CON A INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S. POR RESTITUCI'N DE FIDUCIA MERCANTIL DE LA FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUT'NOMO FC-EL OTO/O SGIN ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARVA 13 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR CONSTITUCI'N DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. SGIN ESCRITURA 4886 DE AGOSTO 24 DE 2006 NOTARVA 13 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A LA URBANIZACI'N EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1416 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARVA 36 DE BOGOT5. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20830010 NACE POR DESENGLOBE REALIZADO POR LA FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2- FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSI'N CON MATRICULA 50N-20823552 MEDIANTE ESCRITURA 697 DE ABRIL 4 DE 2018 NOTARVA 71 DE BOGOT5; ESTA REALIZ' ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-790872, 50N-934749, 50N-20282981, 50N-20352677 Y 50N-20352678 MEDIANTE ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARVA 71 DE BOGOT5; ESTOS PREDIOS LOS ADQUIRI' ASV: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-790872 LO ADQUIRI' POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TVTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 1- FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. SGIN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARVA 71 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. SGIN ESCRITURA 2486 DE ABRIL 25 DE 2006 NOTARVA 45 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A LA URBANIZACI'N EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARVA 30 DE BOGOT5. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934749 LO ADQUIRI' POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TVTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUT'NOMO EL OTO/O C- FIDUBOGOT5 S.A. SGIN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARVA 71 DE BOGOT5; ESTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2409247611101218371

Nro Matrícula: 50N-20916894

Pagina 2 TURNO: 2024-494174

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:12 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

ADQUIRI' POR CONSTITUCI'N DE FIDUCIA MERCANTIL DE SAN JOS SAYER MEJVA Y CIA S EN C SGIN ESCRITURA 3169 DE JULIO 8 DE 2009 NOTARVA 45 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR FUSI'N DE LA CONSTRUCTORA SM Y CIA S.A. SGIN ESCRITURA 5865 DE DICIEMBRE 12 DE 2008 NOTARVA 36 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR ESCISI'N DE SAN JOS SAYER MEJVA Y CIA S EN C SGIN ESCRITURA 1714 DE MAYO 11 DE 2007 NOTARVA 36 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A LA URBANIZACI'N EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1175 DE DICIEMBRE 9 DE 1985 NOTARVA 36 DE BOGOT5. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20282981 LO ADQUIRI' POR COMPRA A LA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL INUDUAGRICOLA LIMITADA, C.I. INUDUAGRICOLA LTDA CON ESCRITURA 5082 DE AGOSTO 27 DE 2007 NOTARVA 45 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A MESA Y MILSA Y CIA S. EN C. CON ESCRITURA 8833 DE DICIEMBRE 27 DE 2004 NOTARVA 45 DE BOGOT5; ESTA REALIZ' LOTEOD DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSI'N CON MATRICULA 50N-790873 MEDIANTE ESCRITURA 12879 DE DICIEMBRE 27 DE 1996 NOTARVA 29 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A LA URBANIZACI'N EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARVA 30 DE BOGOT5. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352677 LO ADQUIRI' POR COMPRA A LA COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL INUDUAGRICOLA LIMITADA, C.I. INUDUAGRICOLA LTDA CON ESCRITURA 7903 DICIEMBRE 19 DE 2008 NOTARVA 45 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' ESCISI'N DE MESA Y MILSA Y CIA S. EN C. SGIN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARVA 6 DE BOGOT5; ESTA REALIZ' LOTEOD DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSI'N CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARVA 44 DE BOGOT5; ESTE PREDIO NACE POR DIVISI'N MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSI'N CON MATRICULA 50N-943322 MEDIANTE ESCRITURA 3023 DE DICIEMBRE 27 DE 1994 NOTARVA 44 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR COMPRA A LA URBANIZACI'N EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1412 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARVA 36 DE BOGOT5. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352678 LO ADQUIRI' POR COMPRA A C.I. INUDUAGRICOLA LTDA CON ESCRITURA 5342 DE OCTUBRE 28 DE 2010 NOTARVA 32 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' POR ESCISI'N DE MESA Y MILSA Y CIA S. EN C. SGIN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARVA 6 DE BOGOT5; ESTA REALIZ' LOTEOD DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSI'N CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARVA 44 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' COMO YA SE MENCIONO. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20851864 LO ADQUIRI' FIDUCIARIA BOGOT5 S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA- FIDUBOGOT5 S.A. TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICI'N A FIDUCIA MERCANTIL DE LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. SGIN ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARVA 48 DE BOGOT5; ESTA REALIZ' DESENGLOBE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSI'N CON MATRICULA 50N-944097 MEDIANTE ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARVA 48 DE BOGOT5; ESTA ADQUIRI' COMO YA SE MENCIONO.***JCHO***

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . # MANZANA 10 - MULTIPLE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20897352

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-03-2023 Radicación: 2023-14598

Doc: ESCRITURA 7057 del 30-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2409247611101218371

Nro Matrícula: 50N-20916894

Pagina 3 TURNO: 2024-494174

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:12 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: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-494174

FECHA: 24-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2409241769101218370

Nro Matrícula: 50N-20897352

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2024-494175

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:13 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-03-2022 RADICACIÓN: 2022-10236 CON: ESCRITURA DE: 14-02-2022

CODIGO CATASTRAL: AAA0283JNAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA DE GESTION 2 CON AREA DE 42.886.50 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6301 DE FECHA 30-12-2021 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20897271 NACE DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-934747, 50N-934748, 50N-944097, 50N-20830010 Y 50N-20851864 REALIZADO POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A, FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FICEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2- FIDUCIARIA BOGOTA Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTAS ADQUIRIERON LOS PREDIOS ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934747 LO ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DEL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA" SEGUN ESCRITURA 2218 DE MAYO 18 DE 2009 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL OTO/O LTDA CON ESCRITURA 8006 DE OCTUBRE 6 DE 1989 NOTARIA 2 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934748 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FICEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE NON PLUS ULTRA S.A. SEGUN ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL OTOVAL LTDA CON ESCRITURA 2869 DE DICIEMBRE 17 DE 1991 NOTARIA 42 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-944097 LO ADQUIRIO CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHO DE CUOTA DEL 38% A INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S. CON ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARIA 13 DE BOGOTA; Y OTRA PARTE JUNTO CON INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- EL OTO/O SEGUN ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. SEGUN ESCRITURA 4886 DE AGOSTO 24 DE 2006 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1416 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20830010 NACE POR DESENGLOBE REALIZADO POR LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCAREA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTO/O 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A. DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20823552 MEDIANTE ESCRITURA 697 DE ABRIL 4 DE 2018 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA REALIZO ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-790872, 50N-934749, 50N-20282981, 50N-20352677 Y 50N-20352678 MEDIANTE ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTOS PREDIOS LOS ADQUIRIO ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-790872 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTO/O 1 - FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. CON ESCRITURA 2486 DE ABRIL 25 DE 2006 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARIA 30 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934749 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN



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

Certificado generado con el Pin No: 2409241769101218370

Nro Matrícula: 50N-20897352

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2024-494175

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:13 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

FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTO/O C-FIDUBOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S EN C SEGUN ESCRITURA 3169 DE JULIO 8 DE 2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR FUSION DE LA CONSTRUCTORA SM Y CIA S.A. SEGUN ESCRITURA 5865 DE DICIEMBRE 12 DE 2008 NOTARIA 36 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S EN C SEGUN ESCRITURA 1714 DE MAYO 11 DE 2007 NOTARIA 36 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1175 DE DICIEMBRE 9 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20282981 LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMERCIALIZACION INTERNACIONAL INDUAGRICOLA LIMITADA,C.I.INDUAGRICOLA LTDA. CON ESCRITURA 5082 DE AGOSTO 27 DE 2007 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. CON ESCRITURA 8833 DE DICIEMBRE 27 DE 2004 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-790873 MEDIANTE ESCRITURA 12879 DE DICIEMBRE 27 DE 1998 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARIA 36 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352677 LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMERCIALIZACION INTERNACIONAL INDUAGRICOLA LIMITADA,C.I.INDUAGRICOLA LTDA CON ESCRITURA 7903 DE DICIEMBRE 19 DE 2008 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE LA MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. SEGUN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARIA 44 DE BOGOTA; ESTE PREDIO NACE DE LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-943322 MEDIANTE ESCRITURA 3023 DE DICIEMBRE 27 DE 1994 NOTARIA 44 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1412 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352678 LO ADQUIRIO POR COMPRA A C.I. INDUAGRICOLA S.A. CON ESCRITURA 5342 DE OCTUBRE 28 DE 2010 NOTARIA 32 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. SEGUN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARIA 44 DE BOGOTA; EL CUAL ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20851864 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTA REALIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-944097 MEDIANTE ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTE PREDIO LO ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO.---*APJP*---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AC 201 45 85 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AREA DE GESTION 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409241769101218370

Nro Matrícula: 50N-20897352

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2024-494175

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:13 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

50N - 20897271

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA DE DESARROLLO I DE LA URBANIZACION EL OTO/O.

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

X NIT.8600580706

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

NIT.8600580706

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O

NIT.8300558977

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A

NIT-8300558977

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A

NIT.8300558977

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-03-2023 Radicación: 2023-14598

Doc: ESCRITURA 7057 del 30-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

X NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS



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

Certificado generado con el Pin No: 2409241769101218370

Nro Matrícula: 50N-20897352

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2024-494175

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 02:51:13 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

- 3 -> 20916886CONTROL AMBIENTAL 4
- 3 -> 20916887ZONA VERDE 1
- 3 -> 20916888ALAMEDA 6
- 3 -> 20916889EQUIPAMIENTO PUBLICO 2.
- 3 -> 20916890VIA LOCAL 4 V - 5 TRAMO 2.
- 3 -> 20916891VIA LOCAL 7 V-5 CALZADA NORTE TRAMO 2
- 3 -> 20916892ZONA VERDE 2 (NO CESION OBLIGATORIA)
- 3 -> 20916893MANZANA 9 VIS VIP
- 3 -> 20916894MANZANA 10 - MULTIPLE

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 09-12-2023

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2023-52976 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-494175

FECHA: 24-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

Bogotá, 26 de septiembre de 2024

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
 Ciudad

ASUNTO: COADYUVANCIA PARA PERMISO DE ENAJENACION

JULIAN GARCIA SUAREZ, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía. 16.794.858 de Cali, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO EL OTOÑO FIDUBOGOTA**, identificado con NIT. 830.055.897-7, coadyuvador a la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S A-Sigla: URBANSA S.A.**, identificada con Nit: 800.136.561-7, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. Escritura Pública No. 4.408 otorgada en la Notaría Dieciocho de Bogotá del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991), inscrita el primero (1) de agosto del mismo año, bajo el No. 334735 del libro IX., para que adelante todos los trámites tendientes a la solicitud de permiso de enajenación del proyecto **HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** localizado en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20916894 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

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

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

Cordialmente,

JULIAN GARCIA SUAREZ

C.C. No. 16.794.858 de Cali

Fiduciaria Bogotá S.A Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo
 Denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTA**

Sanchez
 Tanqueris
 Christian
 Andres

Laura
 Sofia
 Romero
 Munar



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

PARTES INTERVIENTENTES EN EL CONTRATO

Entre los suscritos: **DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de CIUDAD, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del INMUEBLE que forma parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se registrá por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**
2. Que mediante Escritura Pública número dos mil doscientos dieciocho (2218), otorgada el día dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá, la sociedad **PROMOTORA CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA**, en adelante **PROMOCENTRA** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 12958**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**.
3. Que mediante Escritura Pública dos mil doscientos dieciocho (2218) del dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) se transfirió al **FIDEICOMISO**, por parte de **PROMOCENTRA** el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N- 934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

4. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-2829 del seis (6) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización El Otoño, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1, debidamente ejecutoriada el nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.
5. Que mediante Escritura Pública seis mil trescientos uno (6301) del treinta (30) diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria Setenta y Uno (71) de Bogotá se procedieron a realizar los siguientes actos: englobe del inmueble 50N-934747 con algunos predios vecinos que hacen parte del Plan Parcial el Otoño, Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 1 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización el Otoño, y liquidación y adjudicación de la comunidad, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.
6. Que mediante documento privado suscrito por **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el día veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), se modifica el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de permitir en su objeto la administración de recursos provenientes de **LOS COMPRADORES, FINANCIADOR** y del **FIDEICOMITENTE**, para destinarlos exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** denominado **HACIENDA LOS LAGOS**.
7. Que mediante Escritura Pública siete mil cincuenta y siete (7057) del treinta (30) diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá se procedió a realizar el siguiente acto: Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 2 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización el Otoño, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.
8. Por medio del Acto Administrativo No. 11001-5-24-1147 expedido el veintidós (22) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) otorgado por la Curaduría Urbana No. 5 y ejecutoriado el trece (13) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) se concedió la licencia de construcción en la modalidad de propiedad horizontal, cerramiento y de obra nueva sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, para la construcción del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**
9. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, quien ostenta el derecho de dominio y de posesión real y material que tiene sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-220916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
10. Que en el inmueble atrás referido se llevará a cabo el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, que cuenta con ciento veintiocho (128) unidades de Vivienda y con doce (12) locales comerciales.
11. El Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I**, será elaborado y registrado por parte del **VENDEDOR** antes de la firma de la escritura pública de compraventa de las unidades privadas del proyecto con los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
12. Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, estará a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL PROMITENTE**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

VENDEDOR. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** 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.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I**, y cuenta con el permiso de enajenación como consta en el documento con radicado No. _____ del ____ () de _____ de dos mil _____ (202_)

13. Que por medio del presente documento las partes convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del **INMUEBLE**, a título de compraventa, a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acordando al efecto las siguientes cláusulas.

CAPITULO I.

PRIMERA. – OBJETO: EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que, tiene sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), el cual se encuentra ubicado en la dirección CL 201 45 85 en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el desenglobe se obtendrá el predio de mayor extensión.: (Interior – Apartamento UNIDAD NUMERO), cuya nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación, inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**

SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de la compraventa se identifica de la siguiente manera:

- 2.1. **DIRECCIÓN. DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte en la ciudad de Bogotá cuya nomenclatura urbana provisional es AC 201 45 85 es de acuerdo con la licencia de construcción. Una vez se realice el desenglobe de los inmuebles, se procederá a la asignación de la nomenclatura definitiva al predio de mayor extensión objeto del desenglobe por parte de la Unidad Administrativa Distrital de Catastro (UAECD) será asignada la nomenclatura definitiva
- 2.2. **ÁREA Y DEPENDENCIAS.** El área total construida y área privada del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 2.3 de la presente Cláusula
- 2.3. **LINDEROS DEL INMUEBLE:** LINDEROS
- 2.4. **MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que será otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. - Zona Norte.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

- 2.5. **CUERPO CIERTO.** No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.
- 2.6. **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El inmueble objeto del presente negocio se alzarán sobre una parte del lote de mayor extensión del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
- 2.6.1. **LINDEROS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El inmueble de mayor extensión estará conformado por el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte con los siguientes linderos descritos en la Escritura Pública 7057 del treinta (30) de diciembre de dos mil veintidós (2022): Entre los puntos M272 y M251: Pasando por los puntos M271, M270, M269, M268, M267, M266, M265, M264, M263, M262, M261, M260, M259, M258, M257, M256, M255, M254, M253 y M252, línea quebrada, en dimensiones de cuarenta y seis metros con noventa centímetros (46,90m), diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m), quince metros con sesenta centímetros (15,60m), cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50), tres metros con cuarenta centímetros (3.40 m), cinco metros con sesenta centímetros (5.60m), cuatro metros con noventa centímetros (4.90 m), diez metros con cuarenta centímetros (10.40m), dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m), cinco metros con veinte centímetros (5.20m), cinco metros con treinta centímetros (5.30m), cinco metros con cincuenta centímetros (5.50m), cinco metros con sesenta centímetros (5.60m), cinco metros con ochenta centímetros (5.80), seis metros (6,00m), seis metros con diez centímetros (6.10m), seis metros con veinte centímetros (6.20m), seis metros con diez centímetros (6.10m), seis metros (6,00m), cinco metros con ochenta centímetros (5.80m) y cinco metros con cincuenta centímetros (5.50m) líneas, colindantes con Control Ambiental 4 entre los puntos M251 y M62 Línea recta, en dimensión de cuarenta y cinco metros con sesenta centímetros (45.60m), línea, colindante con Zona Verde 1 – Entre los puntos M62 y M63: Línea recta, en dimensión de ciento cincuenta y dos metros con sesenta centímetros (152.60m), línea, colindante con predio vecino. Entre los puntos M63 y M303: Pasando por los puntos M309, M308, M307, M306, M305 y M304, Línea quebrada, en dimensiones de siete metros (7.00m), cinco metros con noventa centímetros (5.90m), siete metros con treinta centímetros (7.30m), cuatro metros con veinte centímetros (4.20m), cuatro metros con noventa centímetros (4.90m), siete metros con veinte centímetros (7.20m), y treinta metros con ochenta centímetros (30.80m), Líneas colindantes con Vía Local 4 Tipo V-5 / Tramo 2. Entre los puntos M303 y M272: Línea recta en dimensiones de cincuenta y nueve metros con veinte centímetros (59.20m), Línea, colindante con Zona Verde
- 2.6.2. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El predio de mayor extensión compuesto por el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 el cual se encuentra ubicado en AC 201 45 85 en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el desenglobe se obtendrá el predio de mayor extensión. se identificará con la matrícula inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
- 2.6.3. **CABIDA INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN SUPERFICIARIA.** El Proyecto se desarrollará en el área útil que surja del inmueble de mayor extensión como consecuencia de la constitución de la urbanización y que contará con un área de catorce mil quinientos uno punto veintiocho metros cuadrados (14.501,28 m2)

TERCERA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble objeto de este Contrato estará sujeto al régimen de propiedad horizontal y solo podrá ser destinado para el uso de vivienda. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 3.1. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, con sus bienes comunes y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encontrará sometido el inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.
- 3.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMISO FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ** como propietario inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
- 3.3. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ** y al **PROMITENTE VENDEDOR** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- 3.4. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan con la firma del presente contrato a cumplir con los manuales y políticas que sean expedidas por la administración y asamblea de copropietarios del conjunto, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

CUARTA-. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO. - El derecho de dominio del inmueble objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

- 4.1.** El derecho real de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fue adquirido por el **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, mediante la constitución de urbanización de la Unidad de Gestión No.2 realizada por medio de la Escritura Pública Siete mil cincuenta y siete (7.057) del treinta (30) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) otorgada por la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá.

PARÁGRAFO.- EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil. El predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, contará con una hipoteca en mayor extensión que se constituirá por el **FIDEICOMISO EL OTOÑO -FIDUBOGOTA** a favor de una **Entidad Financiera debidamente acreditada por la Superintendencia Financiera de Colombia**, gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de este contrato mediante la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

- 4.2** **IMPUESTO PREDIAL.** Le corresponde al **PROMITENTE VENDEDOR** pagar el valor total del impuesto predial del inmueble objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública de Compraventa en donde se transfiera la propiedad a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando cumplimiento a este documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a reintegrar al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reintegrará(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** dicha suma, a más tardar, el día previsto para la firma de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

- 4.3** **SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCION.** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ** será responsable si el inmueble perece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicios del suelo que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya debido conocer; quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, de ésta responsabilidad por no estar ésta encargada de la construcción del Proyecto. Así mismo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción del inmueble objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** vea afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble objeto del presente contrato será LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS (\$VALOR VENTA NUMEROS) que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará (n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** con cheque girado a favor de **FIDUCIARIA BOGOTA - NIT 800.142.383-7**, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así:

- 5.1. LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS) pagada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y recibida por EL PROMITENTE VENDEDOR.**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

- 5.2. **LA SUMA DE CUOTA INICIAL PENDIENTE LETRAS (\$CUOTA INICIAL PENDIENTE NUMEROS)**, la cual será cancelada de la siguiente manera:

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
PAGO PEND SALDO LETRAS (\$PAGO PEND SALDO NUMEROS)	El día DIA LETRAS (DIA NUMEROS) de MES LETRAS del año AÑO LETRAS(AÑO NUMEROS)

PARÁGRAFO: La mora de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, implica que el dinero que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda. Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a **FIDUCIARIA BOGOTA - NIT 800.142.383-7**, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

- 5.3. **LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS (\$CESANTIAS NÚMERO)** con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
ENTIDAD CESANTIAS	VALOR CESANTIAS LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE
ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR CESANTIAS 2 LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada mediante cheque girado a **FIDUCIARIA BOGOTA - NIT 800.142.383-7**, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

- 5.4. **LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS (\$VALOR CREDITO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a **FIDUCIARIA BOGOTA - NIT 800.142.383-7**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a **FIDUCIARIA BOGOTA** dicha diferencia que resulte de la suma descrita en el numeral y la aprobada y desembolsada por la entidad financiera. El pago de dicha diferencia se deberá realizar antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa fijada en la cláusula sexta del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula o el valor del crédito, pagados por **EL(LOS) PROMITIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula quinta de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Vigésima del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste será devuelto a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del inmueble .

PARÁGRAFO TERCERO .- Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula o el valor del crédito, pagadas por **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula quinta de este contrato, **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagar en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la suma faltante para completar el pago del precio del inmueble por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compra-venta.

PARÁGRAFO CUARTO. – Solamente se considerará pago válido el que se haga a **FIDUCIARIA BOGOTA - NIT 800.142.383-7**, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. De acuerdo con lo anterior **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al precio del inmueble , de la manera aquí descrita.

SEXTA. -OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compra-venta y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en las Cláusula Quinta, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día **DIA ESCRITURA LETRAS (DIA ESCRITURA NUMEROS)** del mes de **MES ESCRITURAS LETRAS** del año **ESCRITURA AÑO LETRAS (ESCRITURA AÑO NUMEROS)**. Una vez verificado dicho otorgamiento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de escrituración pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de noventa (90) días adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará al correo electrónico registrado y la dirección de correspondencia indicada a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública de compra-venta del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no suscribir la Escritura Pública de Compra-venta en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO .- Las partes expresamente pactan que la fecha de suscripción de la escritura pública de compra-venta del inmueble podrá ser modificada para que el **PROMITENTE VENDEDOR** finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMITENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda realizar la suscripción de la escritura pública de compra-venta del inmueble; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública del inmueble y las causas que dieron origen al retraso de esta.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

La no comparecencia de alguna de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

CAPITULO II OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE VENDEDOR.

SEPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA. Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la oportunidad señalada en la Cláusula sexta del presente contrato.

OCTAVA. - ENTREGA. -: La entrega material del inmueble objeto del presente contrato será efectuada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el día ENTREGA DIAS LETRAS(ENTREGA DIA NUMEROS) del mes de ENTREGA MES LETRAS del año ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NUMEROS).

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del inmueble , dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no entregar el inmueble en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO. - OBRAS DE CARGA GENERAL: El proyecto inmobiliario denominado **HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, se encuentra ubicado en el denominado Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (POZ norte) regulado por el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, complementaciones o aclaraciones. Así las cosas, las obras de carga general del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte correspondientes a vías, redes de servicios públicos, parques, entre otros, serán ejecutadas a través del **FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA**, hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos, de manera gradual conforme al artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019, por lo que la constructora no es responsable de su seguimiento, ejecución y control. En caso de que por atrasos en el cronograma de la ejecución de las obras del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (POZ norte) se genere retraso en la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el **PROMITENTE VENDEDOR** finalice las obras del inmueble. Dicha modificación no implicará sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR**. En este caso, se le informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega material del inmueble y las causas que dieron origen al retraso de esta.

PARÁGRAFO CUARTO. - Las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el **PROMITENTE VENDEDOR** finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMITENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del inmueble; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega material del inmueble y las causas que dieron origen al retraso de esta.

PARÁGRAFO QUINTO. - No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de noventa (90) días adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega del inmueble.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

PARÁGRAFO SEXTO. - De la entrega real y material del inmueble se dejará constancia en un Acta suscrita por ambas partes, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los plazos establecidos en dicha acta, con base en los términos legales de garantía de la Ley 1480 de 2011. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y **URBANS A.S.A.** se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración, las facturas de servicios, impuestos del inmueble y demás costos y gastos que generen. a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el inmueble.

PARÁGRAFO OCTAVO. -Es convenido que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla con su obligación de entregar, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compraventa.

PARÁGRAFO NOVENO.- A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **EL PROMITENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios..

PARÁGRAFO DÉCIMO. - Se entiende que el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) **AL (A LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) dotado(s) de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin que medie culpa del **PROMITENTE VENDEDOR**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** al no entregar el inmueble.

NOVENA. - GARANTIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en las siguientes disposiciones:

- 9.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(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 del inmueble, para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.
- 9.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas que encontrará (n) en la sección de servicio al cliente de la página web de Urbansa S.A. www.urbansa.com o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Así mismo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

- 9.3. **EL PROMITENTE VENDEDOR** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.
- 9.4. **El PROMITENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, o cualquier otra instalación hecha por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- 9.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **El PROMITENTE VENDEDOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños.
- 9.6. **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 contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.
- 9.7. 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, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.8. Vencidas las garantías mencionadas en la presente Cláusula, **El PROMITENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no afecte(n) la estructura del inmueble objeto de venta y/o de la edificación.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble para poder hacer efectivas las garantías. En caso de no cumplir con las disposiciones del Manual del Propietario, no serán aplicables las garantías.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) inmueble(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del inmueble.

DÉCIMA. – GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar el pago del Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión en caso de que esta se constituya.

DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA ZONAS COMUNES Y ESENCIALES: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará las zonas comunes de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I**, es decir, que se entregará la Etapa I de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II.**, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Las áreas comunes del proyecto son portería, sitio para el personal (comedor, cocineta, locker y baño de servicio), zonas de espera, salón comunal y social Kitchen, oficina de administración y baños de uso común, y se entregaran con la Etapa I. La segunda etapa cuenta con: juegos infantiles y zona de BBQ 1 al aire libre. La tercera etapa cuenta con un Aro de Basket, zona de BBQ 2 al aire libre, y zona Pet semidotado. La cuarta etapa cuenta con Gimnasio semidotado baños comunes, depósitos y Piscina climatizada para adultos y niños, y la quinta etapa cuenta con juegos infantiles. La sexta etapa cuenta con espacio de Bussiness Center y Coworking con salas de reuniones y espacios de trabajo, salón de tareas para niños, semidotado, Cancha futbol 5 (no reglamentaria) y zona de reciclaje. Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA DETERMINAR UBICACIÓN DEL APARTAMENTO MODELO Y PARA LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES HACIA EL APARTAMENTO MODELO. EL PROMITENTE VENDEDOR gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto, mientras no se haya efectuado la entrega real y material al propietario correspondiente. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), autorizan al PROMITENTE VENDEDOR y/o empleados que designe, así como a todos los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del Proyecto, siempre y cuando estén bajo la supervisión del PROMITENTE VENDEDOR y/o sus empleados designados, para que hagan uso del tránsito peatonal y vehicular por las zonas comunes del proyecto, desde el acceso principal y hacia el Apartamento Modelo, hasta que EL PROMITENTE VENDEDOR enajene el ultimo Bien Privado del Proyecto. Así mismo, EL PROMITENTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

VENDEDOR y/o empleados designados por este último, y los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del proyecto, podrán a su vez conocer las zonas comunes del Proyecto. El ejercicio de estos derechos no requerirá permiso especial de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, ni del Administrador designado, ni tampoco implicará el pago de suma alguna a dicho órganos, pues se entiende que todos los copropietarios del Proyecto le reconocen y otorgan estos derechos de manera expresa a al **PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud del presente Contrato de Promesa de Compraventa y mediante la suscripción y otorgamiento de las Escritura Pública de Compraventa de los Bienes Privados que hacen parte del mismo, y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. En todo caso, el **PROMITENTE VENDEDOR**, entregará al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los inmuebles objeto del presente contrato, según las especificaciones y condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DESENGLOBE CATASTRAL:

- 13.1. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá cancelar los derechos que fueren necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como los valores necesarios para la instalación del servicio de energía con los que se entregará dotado el inmueble. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.
- 13.2 DESENGLOBE CATASTRAL.** EL **PROMITENTE VENDEDOR** realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

DÉCIMA CUARTA. - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA: En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, se renunciará expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

DÉCIMA QUINTA. - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: De conformidad con el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten, el **PROMITENTE VENDEDOR** realizó la radicación de documentos ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat, con el fin de adelantar las actividades de construcción y enajenación del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, encontrándose sometido al control de la misma, el número otorgado por la entidad para el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** es _____

CAPITULO III OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR

DÉCIMA SEXTA. - PAGO DEL PRECIO. Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato. En caso de que la suma de las cuotas o el valor del crédito, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, antes de treinta (30) días a la suscripción de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato. En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) el pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución de este y el cobro de la Cláusula Penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

PARÁGRAFO PRIMERO. - INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN: Pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Quinta, desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del inmueble objeto del presente contrato, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad al **PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SÉPTIMA - CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS PARA EL PAGO: EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán constituir las siguientes garantías previamente a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble:

- 17.1 SOLICITUD DE CRÉDITO.** Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Quinta, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento. Así mismo, EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.
- 17.2 PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO.** Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa, cancelar los gastos por concepto de este y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.
- 17.3 HIPOTECA.** Otorgar garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Quinta.

PARÁGRAFO. - FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente Contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, el cual será devuelto, previa solicitud de EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda y la entidad otorgante del subsidio, realice(n) el desembolso del valor de (los) mismo(s), a esta Constructora. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos.

DÉCIMA OCTAVA. - PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito de que trata la Cláusula quinta, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa. Así mismo se obligan a comparecer en la fecha estipulada en el presente contrato a suscribir la Escritura Pública de Compraventa o en la fecha que le indique el **PROMITENTE VENDEDOR** con base en las estipulaciones de la Cláusula Sexta.

DÉCIMA NOVENA. - RECIBO DE INMUEBLE: Recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Octava, para lo cual deberá suscribir el acta de entrega y recibir el Manual del Usuario del inmueble .

- 19.1 HURTO:**A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si EL **PROMITENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. Por lo tanto, EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** exoneran al **PROMITENTE VENDEDOR**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

de los daños causados al inmueble por hechos de terceros, fuerza mayor o caso fortuito que se presenten y que las acciones judiciales y extrajudiciales serán en contra de quienes ocasionaron el daño, librando al **PROMITENTE VENDEDOR** de la obligación de responder frente a las tres causales mencionadas en esta cláusula.

VIGÉSIMA. - PROHIBICIONES DEL COMPRADOR: Con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del inmueble, le queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) es responsable de todos los daños que sean causados por las obras y/o modificaciones efectuadas en su inmueble que afecten la estabilidad de la obra, causen perjuicios en las unidades privadas de los vecinos del Proyecto o a terceros afectados.

VIGESIMA PRIMERA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL COMPRADOR: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA. - CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DEL PROPIETARIO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del inmueble y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su inmueble. Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta que para el proyecto se encuentran tramitando ante la entidad certificadora la obtención del Certificado de edificios ecológicos EDGE, el cual garantizará que este cuenta con un uso eficiente de los recursos de forma fácil, inteligente y asequible, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual del Propietario se incluirán obligaciones a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendientes a garantizar que las condiciones que dieron lugar al otorgamiento del certificado continúen vigentes, tales como, pero sin limitarse a: contar con un calentador a gas cuya eficiencia sea de 89% mínimo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la suscripción del presente contrato, reconoce y acepta que de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal se incluirán los respectivos módulos de contribución que corresponderán a las áreas que compongan las los ocho (08) locales comerciales.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

VIGÉSIMA CUARTA. - IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de sí para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desglose. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida

24.1 EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión se cause por el servicio público de energía, el cual se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto de la presente promesa conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

VIGÉSIMA QUINTA. SOLIDARIDAD: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato obra(n) solidariamente frente a EL PROMITENTE VENDEDOR, siempre que la parte denominada EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

VIGÉSIMA SEXTA. - DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor del PROMITENTE VENDEDOR del equivalente a veinticinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (25 SMMLV), sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

26.1 LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del PROMETIENTE VENDEDOR.

26.2 En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

CAPITULO IV DISPOSICIONES COMUNES

VIGÉSIMA SÉPTIMA - IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el inmueble objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

VIGÉSIMA OCTAVA. - TERRENOS POR DESARROLLAR. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **CONJUNTO**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II., que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y exclusivamente, en forma plena, a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EL OTOÑO - FIDUBOGOTÁ**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

VIGÉSIMA NOVENA. - NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO. Las partes declaran en forma expresa que el **INMUEBLE** objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

TRIGÉSIMA. - CESIÓN DE DERECHOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo a más tardar sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento solamente a través de documento firmado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada hará al cedente y al cesionario solidariamente responsables respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) CEDENTE(S)** la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizados abonos al inmueble por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - ARRAS DE RETRACTO: De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR**, según lo expresado en la Cláusula Quinta del presente contrato, el valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Contrato corresponderá a Arras de Retracto. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMITENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso de ocurrir el desistimiento o retracto del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMITENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracto estipuladas y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del Contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Contrato antes del retracto, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

TRIGÉSIMA SEGUNDA – INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** para dar por terminado el

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del inmueble prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

- 32.1** El que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Quinta y la Cláusula Decima Sexta del presente contrato;
- 32.2** El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 32.3** El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Sexta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito, con la entidad financiera o tercero, con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato;
- 32.4** El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato;
- 32.5** El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice el pago de los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;
- 32.6** El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 32.7** El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato;
- 32.8** Cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

TRIGÉSIMA TERCERA. - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracto atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al siete por ciento (7%) del valor del contrato. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

PARÁGRAFO. - En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente cláusula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allano a cumplir a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor. En caso de que la parte cumplida o que se allano a cumplir no tenga saldos a favor de la parte incumplida, la parte cumplida podrá hacer efectiva la presente cláusula penal mediante el correspondiente proceso ejecutivo, para lo cual el presente documento presta merito ejecutivo.

TRIGÉSIMA CUARTA. -CUENTA BANCARIA DEL (LOS) (S) COMPRADOR (ES) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se consignarán en la cuenta de ahorros o corriente a nombre del titular, indicada previamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el documento de separación.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

TRIGÉSIMA QUINTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que las modifiquen o complementen, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizo(an) a **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.** para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial. Por lo anterior, se entiende que **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** al firmar el presente documento autoriza(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Como titular, **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link : <https://urbansa.co/politicas-privacidad> ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico urbansa@urbansa.com.co.

Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizamos de manera libre y expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** a realizar las consultas y búsquedas en bases de datos públicas sobre la capacidad financiera, en estados de cuenta, listas restrictivas, mora, Datacrédito, demás relacionadas y similares para verificar la situación financiera, económica y comercial de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1266 de 2008.

TRIGÉSIMA SEXTA. – SAGRILAF: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al momento de la vinculación. **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes o que el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** este dentro de alguna lista restrictiva de la OFAC.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. – MANDATO: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **FIDEICOMISO EL OTOÑO - FIDUBOGOTA**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera al **PROMITENTE VENDEDOR**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 37.1** Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 37.2** Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a:
 - (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

- 37.3** Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.
- 37.4** Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 37.5** Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.
- 37.6** Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.
- 37.7** Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 37.8** Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 37.9** En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados

PARÁGRAFO. - El Mandato que se otorga a **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que benefician al Inmueble o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**. De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

TRIGÉSIMA OCTAVA. – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizará(n) la manifestación bajo la gravedad del juramento en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

TRIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: En caso de fallecimiento de uno o de todos **LOS COMPRADORES**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que **EL VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CUADRAGÉSIMA. – ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones con las cuales se entregará el inmueble son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - CAMBIO DE ESPECIFICACIONES. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL PROMITENTE COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

resultado de las garantías, deberá ser sometida a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure. Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. – DIRECCIONES: Para los efectos del presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: DIRECCION (CIUDAD) Teléfono(s).CELULAR / TELEFONO. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** radicada en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** dirigida al área de Administración Ventas.

PARÁGRAFO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

CUADRAGÉSIMA TERCERA. - CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Se suscribe en Bogotá D.C. el _____

EL PROMETIENTE VENDEDOR

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ
URBANS A.S.A.
DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO

COMP-PAL- NOMBRE
C.C. No. IDENTIFICACION

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS
ETAPA II**

C.C. 52.250.783 de Bogotá
Apoderada Especial

NOMBRE COMPR ALTERNO 1
C.C. No. IDENTIFICACION

NOMBRE COMPR ALTERNO 2
C.C. No. IDENTIFICACION

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante mí

NOTARIO _____ () _____ de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta ESCRITURA PÚBLICA con las siguientes especificaciones:

ACTO I:

COMPRAVENTA

1.- Compareció **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado, de fecha _____ () de _____ de _____ (), por _____ mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA** _____ **S.A.** (_____ **FIDUCIARIA**), sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número _____ otorgada el _____ de _____ de _____ ante la Notaría _____ () del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución _____ del _____ () de _____ de _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO _____ identificado con NIT. _____ que para los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece:

2.- (i) **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) otorgada el quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, representada en este acto por **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C., Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de Escritura Pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de dos mil _____ () otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá, por el Segundo Suplente del

Presidente Ejecutivo y por ende actuando como Representante Legal el señor **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, domiciliado de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, poder que anexa para su protocolización, junto con el Acta de Junta Directiva número ____ del ____ (__) de ____ de dos mil ____ (____) en calidad de **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**.

(ii) **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C. obrando como Apoderada Especial de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) otorgada el quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, identificada con NIT. 800.136.561-7, actuando en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR** y quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán de manera conjunta **EL FIDEICOMITENTE o LOS VENDEDORES**:

3.- Y por otra parte _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____ actuando en _____, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que **EL FIDEICOMITENTE** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**.

SEGUNDO: Que mediante Escritura Pública Dos Mil Doscientos Dieciocho (2218), otorgada el del dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009), **PROMOTORA CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA** sociedad comercial con NIT 800.067.271-1, transfirió a título de

adición en fiducia mercantil el derecho de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte a favor del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EL OTOÑO-FIDUBOGOTÁ**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** por medio de la instrucción impartida por **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

TERCERO: Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-2829 del seis (6) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) emitida por la Curaduría Urbana No. 1, ejecutoriada el nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización El Otoño sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

CUARTO: Que mediante Escritura Pública Seis Mil Trescientos Uno (6301), del treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaria Setenta y Uno (71) del Círculo Notarial de Bogotá, se englobaron los predios con folio de matrícula inmobiliaria 50N-934747, 50N934748, 50N-944097, 50N-20830010 y 50N-20851864, de los cuales surgió el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897271.

QUINTO: Que mediante la liquidación de la comunidad efectuada mediante la Escritura Pública número Seis Mil Trescientos Uno (6.301), del treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada por la Notaria Setenta y Uno (71) del Círculo Notarial de Bogotá, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, adquirió el inmueble denominado **AREA DE GESTIÓN 2**, identificado con la matricula inmobiliaria número 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, en virtud de la adjudicación que se le hizo.

SEXTO: Que mediante documento privado suscrito por **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el día veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), se modifica el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de permitir en su objeto la administración de recursos provenientes de **LOS COMPRADORES, FINANCIADOR** y del **FIDEICOMITENTE**, para destinarlos exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** denominado **HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**.

SEPTIMO: Que mediante Escritura Pública Siete Mil Cincuenta y Siete (7057) del treinta (30) diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá

el **FIDEICOMISO** procedió a realizar el siguiente acto: Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 2 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización El Otoño, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

OCTAVO: Por medio de Acto Administrativo No. 11001-5-24-1147 del veintidós (22) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) expedido por la Curaduría Urbana No. 5 y ejecutoriado el trece (13) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) se concedió la licencia de construcción en la modalidad de propiedad horizontal, cerramiento y de obra nueva sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, para la construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**.

NOVENO: Que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CAMINO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, quien ostenta el derecho de dominio y de posesión real y material sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

DECIMO: Que en el inmueble atrás referido se desarrollará el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II** el cual será desarrollado por etapas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

DECIMO PRIMERO: Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al proyecto inmobiliario, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del proyecto inmobiliario, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS II** 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.

DECIMO SEGUNDO: Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS II** y cuenta con el permiso de enajenación como consta en _____ para realizar la venta de las unidades privadas del proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. EL VENDEDOR TRADENTE en calidad de tradente y propietario fiduciario, transfiere a título de venta real, material y efectiva, a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y éste (éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO

TORRE

Que forma(n) parte del proyecto inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, distinguido en la nomenclatura urbana _____. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) _____ para el Apartamento, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número _____ del _____ de octubre de dos mil _____, otorgada en la Notaria cuarenta y ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa 1, son los siguientes:

(INSERTAR LINDEROS INDIVIDUALES)

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, esta transferencia se celebra como cuerpo cierto para todos los efectos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN: "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se encuentra(n)

construido(s) sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, que se denomina _____, cuenta con una extensión de _____m2 y está ubicado dentro de los siguientes linderos:

Partiendo del mojón.....

PARÁGRAFO TERCERO.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 2.-

La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 2, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen y al Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 2 a que está sometido, según la Escritura Pública número _____ del _____ de octubre de dos mil _____, otorgada en la Notaria _____ del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, e igualmente que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el(los) inmueble(s), contenido en la escritura pública citada en la presente cláusula, así como sus modificaciones, adiciones y reformas. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) así mismo conocer y haber leído en su integridad antes de la firma del presente documento el citado reglamento de propiedad horizontal y que lo acepta(n) en su integridad por haberlo tenido a su disposición en las oficinas del **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**. En consecuencia, reitera(n) que a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL FIDEICOMITENTE** al Proyecto en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, no

requerirá de una autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne a **EL VENDEDOR TRADENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **COMPRADOR(ES)**. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas y la realizará el **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo, pese a que este último ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal.

PARÁGRAFO QUINTO. - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. - Se protocoliza la Licencia de Construcción No. _____ de fecha _____ de _____ de la Curaduría Urbana _____ de Bogotá, aclarada mediante Resolución No. _____ de fecha _____ de _____ de la Curaduría Urbana _____ de Bogotá, se concedió el Visto Bueno de Propiedad Horizontal, con la aprobación de los Planos de alindamiento y Cuadro de Áreas Privadas y Comunes (incorporadas en los planos) del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**.

PARÁGRAFO SEXTO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- EL VENDEDOR TRADENTE asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del proyecto

inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", es de su exclusiva y plena propiedad, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido y la hipoteca de mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO** _____ a favor del **BANCO** _____, mediante escritura pública número _____ del _____ de _____ de dos mil _____, otorgada en la Notaria _____ del Círculo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

No obstante, lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con los términos de ley.

PARÁGRAFO OCTAVO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO-FIDUBOGOTÁ** y por ende como **VENDEDOR TRADENTE** únicamente para efectos de la tradición del(los) inmueble(s) objeto de compraventa, por lo cual en ningún momento puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por tanto no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente el **FIDEICOMITENTE**, según corresponda en los términos establecidos en la consideración octava y novena del presente contrato.

SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de: [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, discriminados de la siguiente manera:

INMUEBLE	VALOR DE LA VENTA
----------	-------------------

Apartamento _____	La suma de _____
Torre _____	_____ (\$ _____)
Parqueadero _____	La suma de _____
	_____ (\$ _____)
Depósito _____	La suma de _____
	_____ (\$ _____)

2.1. EL VENDEDOR TRADENTE ha recibido de manos de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción la suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana.

2.2. El saldo, es decir la suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán a **EL VENDEDOR TRADENTE** con el producto del crédito que le(s) ha otorgado [...], con garantía hipotecaria de primer grado a su favor.

PARÁGRAFO PRIMERO. - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las Partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL VENDEDOR TRADENTE y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) expresan irrevocablemente que autorizan al **BANCO [...]** para que una vez cumplidos los requisitos por él exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, se entregue a **EL VENDEDOR TRADENTE** el producto del crédito que a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le(s) ha sido otorgado.

PARÁGRAFO TERCERO. - Si por cualquier circunstancia, el **BANCO** no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **VENDEDOR TRADENTE** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y podrá el mismo hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS)**

COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO CUARTO. - Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y, en consecuencia, declaran bajo la gravedad del juramento que el precio y/o valor señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que de existir dichos pactos lo informarían a Notaría, mediante documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado.

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE. En desarrollo y ejecución del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** asumen todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

3.1 TRADICIÓN: La propiedad sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue adquirida por **EL VENDEDOR TRADENTE** así:

El predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte sobre el cual se levanta el proyecto “**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**”, es de propiedad del **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, el cual se adquirió mediante Escritura Pública Seis Mil Trescientos Uno (6301) del treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada por la Notaria Setenta y uno (71) del Círculo Notarial de Bogotá mediante la liquidación de la comunidad.

Que mediante Escritura Pública Siete Mil Cincuenta y Siete (7057) del treinta (30) diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá se procedió a realizar el Acto de Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 2 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización el Otoño sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20897352, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20916894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

PARÁGRAFO: EL VENDEDOR TRADENTE garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s)

ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió, igualmente garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En cuanto a hipotecas, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato soporta(n) la hipoteca en mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO** _____ administrado por **FIDUCIARIA** _____, a favor del **BANCO** _____ mediante Escritura Pública Número _____ del _____ () de _____ de dos mil _____, otorgada en la Notaria _____ () del Círculo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

En todo caso, única, exclusiva y directamente **EL FIDEICOMITENTE** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.

3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN: El **FIDEICOMITENTE** responderá por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del inmueble donde se desarrolla el proyecto inmobiliario y del inmueble objeto de la presente escritura frente a la **FIDUCIARIA, EL(LAS)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del inmueble objeto de la presente escritura frente a la **FIDUCIARIA, el VENDEDOR TRADENTE, frente AL(LAS)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. El **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del proyecto inmobiliario, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, (ii) Calidad y cantidad, artículo 931 del Código de Comercio (iii) Buen Funcionamiento, artículo 932 del Código de Comercio, (iv) Vicios ocultos, artículo 934 del Código de Comercio, (v) Perecimiento de la Cosa, artículo 937 del Código de Comercio, (vi) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen. Así mismo, velará por el normal desarrollo del proyecto inmobiliario, quedando excluida la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** así como el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EL OTOÑO - FIDUBOGOTA** de ésta responsabilidad por no

estar encargados de la construcción, gerencia, interventoría o enajenación del proyecto.

3.3. GARANTÍAS: Las garantías que se otorgarán sobre el inmueble objeto de la presente escritura se fundamentan en la Ley 1480 de 2011, así como en las normas que la complementen, modifiquen o deroguen y, en especial, en la siguiente distinción:

3.3.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL 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 del (de los) inmueble(s) para que el **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.

3.3.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web de **URBANSA S.A.** www.urbansa.co, o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del (los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expira vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del inmueble. 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. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. En relación con la última garantía y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, **URBANSA S.A.** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por concepto de actividades de construcción y comercialización.

3.3.3. Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, en

el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, no habrá obligación de reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

3.3.4. No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, citófonos, internet o cualquier otro servicio que se instale.

3.3.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y las relaciones de los daños.

3.3.6. No se responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, maltrato 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 contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.

3.3.7. Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original de los inmuebles, le queda rotundamente

prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmuebles(s) y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 1 de la copropiedad. El **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en su(s) inmueble(s).

3.3.8. 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, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.3.9. El **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé (n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

3.3.10 Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **URBANSA S.A.** responderán por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no afecte(n) la estructura del (de los) inmueble(s) objeto de venta y/o de la edificación.

3.3.11. GARANTÍAS POR LAS ACTIVIDADES DE GERENCIA. La responsabilidad patrimonial que se derive de las actividades de gerencia del proyecto será asumida exclusivamente por **URBANSA S.A.**

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio, conforme el Manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo.

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

3.4. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: EL FIDEICOMITENTE garantiza que ha cancelado a las respectivas empresas de servicios públicos los derechos correspondientes para la acometida e instalación de los servicios públicos y que, en consecuencia, el (los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como de los valores necesarios para la instalación del servicio de energía eléctrica, los cuales se encuentran liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de otorgamiento del

presente instrumento público. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que se causará en la primera factura del servicio, de conformidad con las Leyes 142 y 143 de 1994, las Resoluciones 108 y 225 de 1997 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG y el Contrato de Condiciones Uniformes de Codensa. En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968. Salvo casos de culpa o negligencia, el **FIDEICOMITENTE** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.

3.5. GASTOS CONTRACTUALES: En cuanto a los gastos contractuales, **EL FIDEICOMITENTE** asumirán el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los derechos y gastos notariales correspondientes al contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública, y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

3.6. DESENGLOBE CATASTRAL: **URBANS A.S.A.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral del inmueble que integra el proyecto inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

3.7. CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA. Cancelar proporcionalmente la hipoteca en mayor extensión que exista sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, lo cual deberá efectuarse al momento de otorgar la Escritura Pública de Compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Además de las consagradas en la Ley, son obligaciones especiales de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las siguientes:

4.1. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: Asumir desde la fecha de la presente Escritura Pública de Compraventa los impuestos, las tasas, las contribuciones, a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s), independientemente de si para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desglose. Lo correspondiente a los servicios públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, la prima de seguro, etc., desde la entrega del inmueble. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL FIDEICOMITENTE** entregarán el(los) inmueble(s) en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. La contribución por valorización se encuentra a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa.

4.1.1. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas, el cual se causará en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto del presente negocio, conforme lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

4.1.2. Respecto de teléfonos, el **FIDEICOMITENTE** por cuenta **DEL VENDEDOR TRADENTE** pagaron los derechos de acometida correspondientes. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas solicitadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y aprobadas por la respectiva empresa de telecomunicaciones, serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa de telecomunicaciones. En todo caso, **EL VENDEDOR TRADENTE** o **EL FIDEICOMITENTE**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión.

4.2. HURTOS: A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se

encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE** son Administradores del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

4.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Contrato Promesa de Compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del proyecto inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**" a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. **LOS VENDEDORES** se reservan el derecho de cambiar los materiales de acabados nacionales o importados por otros de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes. Igualmente declaran que conocen el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO - FIDUBOGOTA**.

4.4. SOLIDARIDAD: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a el **VENDEDOR TRADENTE** y al **FIDEICOMITENTE**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

4.5. GASTOS CONTRACTUALES: Pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos y gastos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de Compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el registro inmobiliario que se causen por razón de la Escritura Pública de hipoteca que se constituya sobre el(los) inmueble(s) que se transfieren mediante el presente instrumento.

4.6. SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado, con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) COMPRADOR(ES) que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) inmueble(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En relación con la obligación eminentemente anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmuebles(s) y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL (LA)(LOS) COMPRADORES (A)(ES)** se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del(los) inmueble(s) o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas en su(s) inmueble(s). Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al (a los) inmueble(s).

4.7. PODER IRREVOCABLE PARA CONSTITUIR Y/O REFORMAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Por virtud del presente acto **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) poder especial irrevocable a favor de **EL FIDEICOMITENTE** para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y las aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado

más del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

4.8. TERRENOS POR DESARROLLAR: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **"CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I"** que aún no se han edificado, en especial los [...] M2 de área restante, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EL OTOÑO-FIDUBOGOTÁ**; que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre los mismos y que será potestad de **EL FIDEICOMITENTE** iniciar cualquier tipo de desarrollo inmobiliario en esta área (vivienda o comercial). En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**, estará conformada por varias Etapas de construcción, con base en las cuales se irán realizando las adiciones de las Futuras Etapas de vivienda y comercio al Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.9. CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, a cumplir con los horarios de uso de las zonas de lavanderías y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

4.10. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO: Las partes declaran en forma

expresa que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **EL FIDEICOMITENTE** tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y tiene(n) claridad respecto de que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración y no hacen parte del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo del proyecto inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I**" y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) deba hacer uso de este.

4.11. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**" tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), reconoce(n) y acepta(n) que se realizará la escrituración y entrega del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**" para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no

esenciales del Conjunto las cuales están _____. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**", el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras el **FIDEICOMITENTE** lo consideren necesario.

4.12. TRABAJOS DE POSTVENTA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que **EL FIDEICOMITENTE** designen para dicha labor, tanto para verificar el estado del(los) inmueble(s) o sus acabados, como para efectuar los trabajos o arreglos -si hubiere lugar a ellos y se encontraran bajo los supuestos de garantía previamente determinados en este contrato. En cumplimiento de esta obligación **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tienen el deber de concertar con **EL FIDEICOMITENTE** una fecha y hora de ingreso, y de solicitar, ante la Administración, Consejo de Administración u organismo competente, las autorizaciones necesarias para este tipo de trabajos. **EL FIDEICOMITENTE** no serán responsables por los daños o perjuicios que se causen por el incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

4.13. FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **VENDEDOR TRADENTE y URBANSA S.A.** el cual será devuelto una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice el desembolso del valor de este. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, **EL(LA)(LOS)**

COMPRADOR(A)(ES) que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de **URBANSA S.A.**, éste último procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) dado al momento de la firma de este contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que **URBANSA S.A.** cumple con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, **URBANSA S.A.** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

4.14. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN. Pagar a **EL VENDEDOR TRADENTE** a partir de la fecha establecida para la entrega del(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.2 de la cláusula segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado a **EL VENDEDOR TRADENTE**.

QUINTA: ENTREGA MATERIAL: EL FIDEICOMITENTE harán la entrega material del inmueble objeto del presente contrato a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y con todas sus anexidades, usos y dependencias el día [...] del mes de [...] del año [...]. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL FIDEICOMITENTE** podrán modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de noventa (90) días adicionales a la misma, sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por escrito a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de la nueva fecha de entrega material del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del (los) inmueble(s) y exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE** por la no entrega del inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. Lo anterior será comunicado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la cláusula de notificaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa acepta(n) y conoce(n) que **FIDEICOMITENTE**

INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato, cuando como consecuencia del acatamiento de las medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital con ocasión del Covid-19, el ritmo de las obras y/o trámites del proyecto se posterguen, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte de **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR**. En tal evento, se prorrogará la fecha inicialmente acordada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. -----

EL FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR informará a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO. - Es entendido que el inmueble en venta se entregará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin que medie culpa del **FIDEICOMITENTE**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** ni del **EL VENDEDOR TRADENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO. -Es convenido que para que cumplan con su obligación de entregar, deberá(n): (i) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente; (ii) haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial, y (iii) haber cancelado los gastos contractuales a su cargo, a los cuales se hace referencia en la cláusula cuarta.

PARÁGRAFO QUINTO. - Cuando **EL FIDEICOMITENTE** se encuentren listos para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO SEXTO.- Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la cual pudo ser modificada y previamente informada

por **URBANSA S.A.** a la presente cláusula, se le(les) citará nuevamente para que comparezca(n) a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **URBANSA S.A.**, el (los) inmueble(s) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de **URBANSA S.A.** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del (los) Inmueble(s) será(n) remitida(s) a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y **URBANSA S.A.** se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - De la entrega real y material del (los) inmueble(s) se dejará constancia en una acta suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **URBANSA S.A.**, en donde consten las condiciones reales de la entrega y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO OCTAVO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n), que **URBANSA S.A.** tiene autonomía temporal de asignar parqueaderos y depósitos transitorios, a título de comodato, e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con el avance de obra y construcción por etapas de este. En todo caso, como límite temporal, **URBANSA S.A.** deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto del presente contrato, una vez finalicen el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II**"

SEXTA. - PERMISO DE ENAJENACIÓN. **EL FIDEICOMITENTE** dejan constancia que mediante radicación _____ del _____ de mayo de dos mil _____ se radicó ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., los documentos para el permiso de enajenación del Proyecto Inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I**".

SÉPTIMA. - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS. **EL**

FIDEICOMITENTE y EL VENDEDOR TRADENTE, con el alcance previsto en las consideraciones del presente contrato, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el Inmueble materia del presente contrato por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de dos mil cinco (2005), Decreto Ley 019 de dos mil doce (2012) y demás normas legales y reglamentarias aplicables.

OCTAVA. - EL FIDEICOMITENTE gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del denominado "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto y que no han sido entregadas real y materialmente a sus propietarios, incluidos los inmuebles objeto del presente contrato, con la finalidad de exhibir el "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto. La exhibición del "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto, no implica para **EL FIDEICOMITENTE** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del proyecto. Dicha exhibición no obligará a **EL FIDEICOMITENTE** o **AL VENDEDOR TRADENTE** a solicitar ningún permiso **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a los propietarios de las demás unidades privadas, a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, ni al administrador designado, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa a **EL FIDEICOMITENTE** mediante la aceptación y suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras Públicas de Compraventa de los inmuebles que conforman el proyecto. Así mismo, dicha autorización también se encuentra establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. Por tanto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a permitir, sin perturbación alguna, a que **URBANSA S.A.** muestre a futuros clientes las unidades privadas que conforman el proyecto, incluidos los inmuebles objeto del presente instrumento, siempre y cuando estos no hayan sido entregados real y materialmente a sus propietarios y hasta la fecha en que se enajene la última unidad privada del mismo, lo cual implica el tránsito peatonal y vehicular de **EL FIDEICOMITENTE** y de los futuros clientes del proyecto, por las zonas comunes del proyecto y hacia las unidades privadas en las cuales se designe el "Apartamento Modelo". En todo caso, **URBANSA S.A.** entregará al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, con las especificaciones y en las condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

NOVENA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **FUDICIARIA**

BOGOTÁ 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 **EL FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni gerente del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **"CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II"** 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. - CONSTANCIAS. De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

a) Que el valor del crédito con cuyo producto se paga parte (o la totalidad) del precio del inmueble objeto de la presente Compraventa es de [...] (\$[...]) M/cte., otorgado por la _____ [...] el cual fue otorgado el día [...] a nombre de [...] mayor(es) de edad, e identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [...]

DÉCIMA PRIMERA. - NOTIFICACIONES Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE** han escogido como medio, el correo electrónico relacionado en los documentos suscritos por las partes. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tenga acceso al documento, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico informado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

DÉCIMA SEGUNDA.- Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL VENDEDOR TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] ([...]) por **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LA)(LOS)**

COMPRADOR(A)(ES), al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA TERCERA. - EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Conjunto Residencial y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **VENDEDOR TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a **EL FIDEICOMITENTE**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Conjunto Residencial, o (ii) una parte del Conjunto Residencial quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente contrato de compraventa, que faculta ampliamente a **EL FIDEICOMITENTE**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

13.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

13.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

13.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Conjunto Residencial.

13.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

13.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.

13.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del INMUEBLE objeto de este CONTRATO DE COMPRAVENTA, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Conjunto Residencial y que han dado pie a la conformidad manifestada de las Partes.

13.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

13.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Conjunto Residencial, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,

13.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

PARÁGRAFO: El mandato que el **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) a el **FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente contrato de compraventa, no deberá implicar lesión de derechos de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Conjunto Residencial que beneficien al INMUEBLE o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL FIDEICOMITENTE** podrá(n) ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Presente(s) nuevamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) DECLARA(N):**

a) Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción y se da cumplimiento al contrato de promesa de

compraventa suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**.

b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden La Nación y/o este Distrito a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa 1 del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS LAGOS ETAPA I", del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.

d) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constituido mediante Escritura Pública número dos mil doscientos dieciocho (2218), otorgada el día dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá.

Presente(s) nuevamente **EL FIDEICOMITENTE** declaran:

1. Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO EL OTOÑO-FIDUBOGOTÁ**.

2. Que aceptan que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante Escritura Pública número dos mil doscientos dieciocho (2218), otorgada el día dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá.

3. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:

lunes, 2 de septiembre de 2024

SOLICITANTE:

URBANIZADORA SANTA FÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:

HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II

DIRECCIÓN:

AC 201 45-85

APARTAMENTOS:

128

CASAS:

0

LOTES:

0

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):

3.447 m²2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):2.527.925 \$/m²

3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):

21.619 m²4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):2.652.718 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 8.713.000	403.033 \$/m ²	15,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 38.282.000	1.770.792 \$/m ²	66,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 6.415.000	296.735 \$/m ²	11,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2.191.000	101.348 \$/m ²	3,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.747.000	80.810 \$/m ²	3,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 57.348.000	2.652.718 \$/m ²	100%

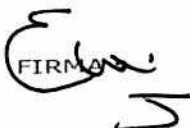
IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 58.151.392	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 803.392	1,4%
----------------------------	---------------	------------------------	------------	------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 8.713.000	15,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 4.195.000	7,3%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 26.994.583	47,1%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 17.445.417	30,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 57.348.000	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	--

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA 15/04/2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 6

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: _____
 ESTRATO: _____ 4 _____
 DIRECCIÓN: _____
 CONSTRUCTORA: _____
 FECHA (dd-mm-aa): _____ 9-sep _____

HACIENDA LOS LAGOS ETAPA II TORRE 6
 No. de unidades de vivienda: _____ 128 _____
 AC 201 45-85
 URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

torres será combinada conformada por una placa (con vigas descolgadas) y pilotes de concreto.

2.2. PILOTES

☒ SI

☐ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de concreto de 0,60 m de diametro

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros y placas de concreto en torre . Columnas y placas en plataforma

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI

☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo Prensado liviando de perforacion vertical en algunos tramos de fachada

2.4.2. BLOQUE

☒ SI

☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No 4 perforación vertical

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

☒ SI

☐ NO

Tipo de división y localización:

Muros en Drywall y Superbard

2.5. PAÑETES

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

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI

☐ NO

P.V.C.

☐ SI

☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

OTRA

☐ SI

☐ NO

☐ SI Cual?

VENTANAS

Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)

Espesor del vidrio:

Marco en aluminio color negro y vidrio (espesores de vidrio de acuerdo a localizacion)

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista , muros en bloque con acabado y muros en concreto con acabado

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Torre Ceramicos y Concreto a la vista (punto fijo) - Comunal: Ceramica, concreto a la vista, caucho y laminado

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde ☐ SI ☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

no transitable, placa de concreto impermeabilizada y teja inclinada

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros y pisos en concreto

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto impermeabilizado

2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

La etapa cuenta con tanque de almacenamiento de Aguas lluvias

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

☒ SI ☐ NO

Torre: 2 Ascensores para 9 personas. Comunal 1 Ascensor para 9 personas

3.2. VIDEO CAMARAS

☐ SI ☒ NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

☐ SI ☒ NO

3.4. PARQUE INFANTIL

☐ SI ☒ NO

3.5. SALÓN COMUNAL

☒ SI ☐ NO

4 Pisos + terraza

3.6. GIMNASIO

☐ SI ☒ NO

3.7. SAUNA

☐ SI ☐ NO

3.8. TURCOS

☐ SI ☒ NO

3.9. PISCINA

☐ SI ☐ NO

De niños y adultos

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

☒ SI ☐ NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

☒ SI ☐ NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

☒ SI ☐ NO

Se conecta de etapa 1

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

☒ SI ☐ NO

Se conecta de etapa 1

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT

☐ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche

☐ SI ☐ NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183

☐ SI ☐ NO

4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

☒ SI ☐ NO

Características y eficiencia superior al 85%:

SI

4.5. CARPINTERÍA**4.5.1. CLOSET**☒ SI☐ NO

Características y materiales a utilizar:

Mueble en melamina con puertas verticales, sin espaldar, según diseño.

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS☐ SI☐ NO

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en aglomerado y melamina, según diseño.

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en aglomerado y melamina, según diseño.

4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.6.1. ZONAS SOCIALES

Piso Laminado

4.6.2. HALL'S

Piso Laminado

4.6.3. HABITACIONES

Piso Laminado

4.6.4. COCINAS

Cerámica nacional

4.6.5. PATIOS

No se cuenta con patios

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

ondulaciones.

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pañete, estuco y pintura color blanco con ligeras

4.7.2. HABITACIONES

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pañete, estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones.

4.7.3. COCINAS

Estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones sobre concreto. Sobre mampostería pañete, estuco y pintura color blanco con ligeras ondulaciones.

4.7.4. PATIOS

No se cuenta con patios

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Fachadas Ladrillo a la vista y muros en concreto con acabado, interiores torre en muros de concreto o bloque con acabado - Zonas comunales muros de concreto o bloque con acabado, ladrillo a la vista

4.8 COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO☒ SI☐ NO Eléctrico en acero inoxidable de empotrar o similar**4.8.2. ESTUFA**☒ SI☐ NO A gas de 4 puestos de empotrar o similar**4.8.3. MUEBLE**☒ SI☐ NO Mueble en Melamínico, con puertas verticales, sin espaldar según diseño.**4.8.4. MESÓN**☒ SI☐ NO En granito nacional. No incluye lateral.**4.8.5. CALENTADOR**☒ SI☐ NO A gas de paso tiro forzado.**4.8.6. LAVADERO**☒ SI☐ NO En fibra de vidrio o similar**4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE**☐ SI☒ NO**4.9. BAÑOS**

Características:

4.9.1. MUEBLE☒ SI☐ NO

Mueble bajo flotado en melamínico, con puertas verticales, sin espaldar, según diseño.

4.9.2. ENCHAPE PISO☒ SI☐ NO

Piso cerámico nacional

4.9.3. ENCHAPE PARED☒ SI☐ NO

Piso cerámico nacional

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO☐ SI☐ NO

En vidrio templado según diseño

4.9.5. ESPEJO☒ SI☐ NO

Nacional pulido y flotado sin marco ni bisel

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR☐ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Descarga: 6 a 4 LPD

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR☐ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3

4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR☐ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 3,8

4.9.8. DUCHA AHORRADORA☐ SI☐ NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 6,6

4.10. ILUMINACIÓN

- 4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS ☒ SI ☐ NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS ☐ SI ☐ NO

Características:

Luminaria Led

Luminaria Led tipo alumbrado publico y ornamentales

Luminaria Led lineales y tipo plafon

Luminarias lineales hermeticas

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☒ SI ☐ NO

Características:

- 4.11.1. HABITACIÓN ☒ SI ☐ NO
- 4.11.2. ESTUDIO ☒ SI ☐ NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL ☒ 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 SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

IMPORTANTE: Es valido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no esta dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas.

Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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


Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		No. de Radicación: 11001-5-23-1742 Radicado SNP: 11001-5-23-1742		2
--	--	-----------------------------------	--	---	--	---

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

POT 190 / AC 6			
APLICA 562 SERVICIOS PUB			VALOR:
IDU	NOMBRE OBLIGACIÓN	RESOLUCIÓN / OLCIO	FECHA
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No	0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No	0
IDRD	ZONAS VERDES	No	0
IDRD	OBLIGACIONES URB	No	0
OBLIGACIONES VIP			0

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	10-may-2024	24320002127	\$37.355.395.819,00	\$971.240.000,00	21618,58

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

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 requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitida por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
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 vigentes.
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.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares, en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y /o la norma que lo modifique o complemente).
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - a. Construir con desconocimiento o lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO CURADORA URBANA 3 BOGOTÁ D.C.		
Arquitectura  Fernando Castillo Barrios MP 25700-38660 CND	Ingeniería  Camila Castro MP 25200-90293 CND	Jurídica  Luisa Fernanda Pérez Montañal TP 100252-D1

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	5
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-21-1962	
Acta Administrativo No. 11001-5-22-2703			Fecha de Radicación:	PÁGINA: 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 22-ago.-2022	FECHA DE EJECUTORIA: 01 SEP 2022	VIGENCIA: 01 SEP 2026	21-dic.-2021	

La Ciudad de Bogotá No.3 de Bogotá D.C., ARG. ADRIANA LÓPEZ MORAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 385 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto 3435 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESOLVE:

[illegible]

1.1. POI - Decreto 190/2004	a. UPZ No.2 - La Academia	b. SECTOR NORMATIVO:0	c. USOS:0	d. Edific.:0
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	MULTIPLE Y RESIDENCIAL	
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NO APLICA	
i.2 EN RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	b. Inundación:No	i.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-200

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: HACIENDA LOS LAGOS - ETAPA I	3.2 Estrato: 4
--	----------------

Comercio	Zonal	8	7	29	8
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	160	200	47	238
Sistema: Agrupación	Total	168	207	76	160
					0

[illegible]

	GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	0	tot Const	23915.15	CERRAM. MT3	22.85
VIVIENDA VIP	Na. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades vivienda del proyecto			

a. No PISOS HABITABLES	17	
b. ALTURA MAX EN METROS	43.75	NO SE EXIGE
c. SOTANOS	2	NO SE EXIGE
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO
e. No. EDIFICIOS	2	Altura:2.5 mts-Longitud mts 22.85
f. Piso NO HABITABLE	No	e.VOLABIZO
g. AREA BAJO COBIERTA INCL.	No	
h. INDICE DE OCUPACION.	0.178	
i. INDICE DE CONSTRUCCION.	0.46	
		k. DIMENSION DE RETROCESION CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIO PUBLICO:
		0
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	Muros De Concreto Omo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	GRADO ELEM NO ESTR. Baja
OTROS		MODAL No

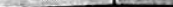
VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

ÁREA Y LÍDERES DEL PREDIO SEGÚN EL PLAN URBANÍSTICO Nº CUJ105/4-03 de la Urbanización EL OTORÓN. B presta cuenta con licencia de Urbanización vigente concedida mediante Acto Administrativo Nº 11001-1-21-2879 de diciembre 6 de 2021, la cual fue expedida con fundamento en las normas establecidas en el Decreto 855 de diciembre 31 de 2019, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Nº 7 "B Otahó" ubicada dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagor de Torca, para garantizar la accesibilidad y movilidad de las personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005; la implementación de los medios es responsabilidad del constructor responsable; Reposar en el predio los expedientes de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución Nº 07078 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad, establecidas en la RETE y a la Resolución Nº 5405 de 2018, sobre las normas RTE. Mediante Resolución Nº 0325 de marzo 1 de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación emitió la aplicación de Punto de Equilibrio de la Unidad Funcional 2A del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagor de Torca, para dar cumplimiento al requisito establecido en el artículo 170 del Decreto Distrital 086 de 2017, modificado por los artículos 23 del Decreto Distrital 049 de 2018, 5 de los Decretos Distrital 425 de 2018, 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 y 1º del Decreto Distrital 820 de 2019. Cuenta con oficio Nº 4404-085.198-3-2016012581 de fecha abril 8 de 2016, mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil autoriza en el predio una altura máxima de 45.00 metros, dando cumplimiento al dispuesto en el artículo 181 del Decreto-Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago por concepto de plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos I y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución (017) de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presenta revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizado por el ingeniero Carlos Alberto García con M.P. No. 32302-77245 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-4 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentada por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Proyecto Arquitectónico (32) / Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelo (1) / Planos elementales no estructurales (7) / Memoria de cálculo elem no estruct. (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Anexos memoria de cálculo (1) / Planos Estructurales (19)

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	03 ago. 2022	22320004233	34902592591	907467000	23913,15

Arquitectura  Fernando Castillo Barcia MAP 25700-38440 CND	Ingeniería  Camila Castel Cordoba MAP 25202070293 CND	Jurídica  Luisa Fernanda Perez Montagut TP 100252-D1	Firma Curadora  Arg. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO - MAP 25700-22662 CND
--	---	--	---

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

-- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. 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.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan los consultos y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.

8. 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.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes. Incluir en las previas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de pública conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. 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.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

15. 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.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones Eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

- Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con la establecida con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que la modifique o complemente).

- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación: 11001-5-23-0970		
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		Radicado SNR: 11001-5-23-0577		
Acto Administrativo No. 11001-5-23-3439		Fecha de Radicación: 07-may-2023		PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 11-oct-2023	FECHA DE EJECUTORIA: 26 OCT 2023	Fecha Debidamente Firmada: 07-may-2023		

La Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada:

RESUELVE:

Otorgar MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato 4, localizado en la dirección CL 201 45 85 Actua - Chip: AAAAAAAAAA - Matricula Inmobiliaria: 50N934747 de la localidad de Suba, para permitir algunas modificaciones en el diseño arquitectónico de la ETAPA 1 del proyecto denominado HACIENDA LOS LAGOS, según planos, disminuyendo en 11,56 M2 el área total construida y permitir la modificación sustancial del diseño estructural del proyecto citado. La ETAPA 1 del proyecto denominado citado consta de una edificación en 17 pisos de altura y dos (2) sótanos, para ocho (8) locales de comercio zonal en primer piso y 160 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS) en pisos superiores y una edificación adosada en dos (2) pisos de altura para equipamiento comunal, con 200 estacionamientos para residentes de los cuales seis (6) cupos cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, 47 estacionamientos para visitantes del uso de vivienda de los cuales un cupo cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, seis (7) estacionamientos privados para el uso de comercio, 29 estacionamientos para visitantes del uso de comercio, 229 cupos para bicicletas y 161 depósitos. Del total de los estacionamientos para visitantes, un cupo cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida. Se aprovechan los planos de aligeramiento y el cuadro de áreas que contienen la información para someter al régimen de Propiedad Horizontal a la ETAPA 1 del proyecto citado, según Ley 675 de 2001. Titulares: En Calidad de Fideicomitente URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Fideicomitante del Fideicomiso El Otoño NIT 800136561-7 Representante Legal ENRIQUE CASTRO HENAO Y MARTHA WALTEROS CC 79158521-40848968 Constructor Responsable: CARLOS ANDRES CAMPOS RODRIGUEZ con CC 11201486 Mail: 25202100524, Urbanización EL OTONO, ETAPA 1, Manzana: 10 lote(s) UNICO con las siguientes características básicas:

1.1 POT. DECRETO 1907/2004	UPZ No.2 - La Academia	SECTOR NORMATIVO: NO APLICA	USOS: NO APLICA	EDIFIC. NO APLICA
AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	USOS:	MULTIPLE Y RESIDENCIAL	
TRATAMIENTO:	DESARROLLO	MODALIDAD:	NO APLICA	
1.2 EN BOC:	REMOCION EN MASA: No	INUNDACION: No	1.3 MICRO ZONIFICACION:	LACUSTRE-200

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-21-1942	11001-5-22-2703	Licencia de Construcción	22/ago/2022	01/sep/2022

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: HACIENDA LOS LAGOS - ETAPA 1

3.2 Estrato: 4

	No. Aplicar	160	200 (LC VIG)	47 (LC VIG)	B
Vivienda Multifamiliar					229
Comercio					161
Sistema: Agrupación	Total	168	207	76	0
					0
					0
					0
					0

LOTE:	9950.87	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	7426.12	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	23.575.27	0.00	23.575.27
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	328.32	0.00	328.32
PRIMER PISO:	2435.35	CHC/SERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES:	13841.92	INSTI/DOITAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	1.315.32	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	23903.59	TOTAL INTERV	0.00	0.00	0.00	0.00	23.903.59	0.00	23.903.59
		GEST ANT	23915.15	AREA DISM/DEM	11.56	Tot Const	23903.59	CERRAM. MIS	0
VIVIENDA NO VISANDO VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0
VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CALCULAR	Unidades:	0	Area (m2):	0
CALCULAR VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

TIPOLOGIA			ASLADA		
a. No PISOS HABITABLES	17 (LC VIG)		DESTINACION	%	Mts.
b. ALTURA MAX EN METROS	43.25 M. (LC VIG)	NO SE EXIGE	ZONAS RECREATIVAS	87.51	1809.49
c. SOTANOS	2 (LC VIG)	NO SE EXIGE	SERVICIOS COMUNALES	45.66	944.31
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		ESTAC. ADICIONALES	NO PLANTEA	
e. No. EDIFICIOS	2 (LC VIG)	Altura: LC VIGENTE mts-Longitud mts 0			
f. PISO NO HABITABLE	No				
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	NO PLANTEA			
h. INDICE DE OCUPACION	0.102				
i. INDICE DE CONSTRUCCION	0.454				
		A. DIMENSION DE RETROCESO CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS			0
TIPO DE CIMENTACION	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Muros De Concreto Dmo		
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo		
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No		
OTROS					

La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 1 de septiembre del 2024.
Los demás aspectos, así como las obligaciones y precisiones propias del proyecto, contenidos en la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-2703 de agosto 22 de 2022, se mantienen. A la presente modificación de Licencia de Construcción vigente se le es exigible el pago de la participación de Fijación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15° del Decreto Distrital 605 de diciembre 20 de 2018.
Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1794 del 13 de julio de 2016. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Carlos A. García con M.P. No 25202-77245 CNO cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 145 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1794 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Arquitectura	Ingeniería	Judicial	Firma Curadora
Fernando Castillo Borjas	Camila Castel Córdoba	Luisa Fernanda Pérez Montagut	Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25701-27882 CND

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-23-0970	5	PAGINA: 2
--	---	--	----------	---------------------

Proyecto Arquitectónico (34) / Planos Alinderamiento (13) / Proyecto División (1) / Memoria de Cálculo (2) / Certificación de Ingeniero (1) / Planos Estructurales (192) / Anexos memorias de cálculo (1)

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	03-ago.-2022	22320004233	34902592591	907467000	23915,15
Delineación Urbana	29-sep.-2023	NO MODIFICA PRESUPUESTO DE OBRA INICIAL	0	0	0

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

– Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y distribuir áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. 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.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso asiente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. 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.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

15. 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.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

– Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90706 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

– Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

– Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para la cual se debe consultar a la autoridad competente.

– Los contribuyentes del Impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, la que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con la establecida con la Resolución 3063 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

– El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

– Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

– El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

– El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complemente).

– La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

– Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

11001-1-21-2829 06 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 1 de 65

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQUITECTA 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 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que los señores **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S. (FIDEICOMITENTE P.A. EL OTOÑO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.)**, con N.I.T. 800.185.295-1; **CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.498.016, en calidad de representante legal de la sociedad **NON PLUS ULTRA S.A.**, con N.I.T. 860.038.196-1; **JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, con N.I.T. 860.058.070-6; **LUIS ALBERTO ORTEGÓN LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.424.927, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. "PROMOCENTRA LTDA"**, con N.I.T. 800.067.271-1; y **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.794.858, en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA P.A. FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTA)**, titulares de los predios ubicados en **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL), AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, identificados



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 2 de 65

con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864 y Chip AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, solicitaron ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-3021 del 01 de septiembre de 2021, aprobación del Proyecto Urbanístico General de la URBANIZACIÓN EL OTOÑO y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto el Distrital 088 de 2017 "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones", el Decreto 855 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.º 7 "El Otoño" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones" y el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 2), LA ACADEMIA, sin reglamentar.

Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados dentro del plan parcial 7 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados establece en su artículo 5 que:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 3 de 65

- a. Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área.
- b. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.
- c. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo.
- d. Las zonas que independientemente de su cabida, deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y así lo define el Plan Zonal, el Plan de Ordenamiento Zonal, la Unidad de Planeamiento Zonal, el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e. Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independientemente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial, o en virtud de que el proceso de recuperación involucre más de un predio.

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 donde se ubica el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, 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 diciembre 03 de 2020, emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por inundación.

Que los predios objeto de solicitud de licencia, cuentan con planos topográficos identificados con los códigos Nos. 2019644913-009136002008, 2019278757-009136002098, 2019265972-009136002099, 2019278363-009136002005, 2020921677-107110009041, 2020921649-107110009040, 202144165-107110000006 y 2021611142-107110000058, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2019EE30768 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30826 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30883 O 1 de

06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 4 de 65

fecha 26 de junio de 2019, 2019EE43358 O 1 de fecha 26 de agosto de 2019, Radicación No. 2020-921649 y 2020-921677; Radicación No. 2021EE-4243 (Afectación y área útil), Radicación No. 2021-44165 y Radicación No. 2021-611142, Radicación No. 2021EE-26592 O1 de fecha 21 de julio de 2021, Radicación No. 2021EE-16869 O1 de fecha 11 de mayo de 2021, cuentan con *área superior a 10 hectáreas netas, por lo cual requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004.

Que mediante Decreto 855 del 31 de diciembre de 2019, se adoptó el Plan Parcial No. 7 "EL OTOÑO", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictaron otras disposiciones.

Que el proyecto urbanístico general contempla las siguientes áreas:

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

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

Que el proyecto prevé un área de 48.659,51 M2 correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, que equivalen al 17.37% del área neta urbanizable, válida para el cálculo de áreas de cesión, compuesto por las siguientes áreas así:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 5 de 65

CUADRO GENERAL DE AREAS PLANO URBANISTICO GENERAL - ETAPA 1							
ITEM		UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
8	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	53.335,64	26,68%	9.525,66	25,00%	62.861,30	26,33%
8.1	Cesiones Parques Públicos	33.968,09	16,93%	6.477,13	17,00%	40.445,22	16,94%
8.1.2	Parque lineal - Tramo 2 (Plan Director) - Z.C.E.C (13.375,14 m2)	22.132,84	11,03%	0,00	0,00%	22.132,84	9,27%
8.1.3	Parque lineal - Tramo 3 (Plan Director)	5.489,44	2,74%	0,00	0,00%	5.489,44	2,30%
8.1.4	Zona Verde 1 (Plan Director)	0,00	0,00%	3.000,01	7,87%	3.000,01	1,26%
8.1.5	Alameda 1	2.117,02	1,06%	0,00	0,00%	2.117,02	0,89%
8.1.6	Alameda 2	2.062,64	1,03%	0,00	0,00%	2.062,64	0,86%
8.1.9	Alameda 5	2.136,43	1,06%	0,00	0,00%	2.136,43	0,89%
8.1.10	Alameda 6	0,00	0,00%	3.477,12	9,12%	3.477,12	1,46%
8.1.11	Alameda 7	29,72	0,01%	0,00	0,00%	29,72	0,01%

Que el área del predio identificado con nomenclatura AK 45 201-01 hace parte del perfil de la Avenida El Polo, la cual se constituye en carga general del Plan de Ordenamiento zonal del norte, el fideicomiso Lagos de Torca deberá llevar a cabo las acciones pertinentes tendientes a identificar el folio de matrícula inmobiliaria o el número identificación dentro del sistema de registro antiguo, que fue asignado al predio del cual hace parte este globo de terreno actualmente.

Que se encuentra dentro del plan parcial el área denominada "Suelo NO Cargas Avenida El Polo" hace parte de las áreas demarcadas como suelo no objeto de reparto señaladas en el Plano No 16 "Suelos que no son objeto de cargas generales" y se localiza dentro de la reserva para malla vial arterial del ámbito del plan parcial No 7 el Otoño.

Que en consecuencia de lo antes mencionado el área objeto de licencia de Urbanización corresponde a 321.406,08 m2, las cuales deberá cumplir con la reglamentación específica establecida en el Decreto 855 del 31 de diciembre del 2019.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 6 de 65

Que el proyecto prevé un área de 22.416,08 M2, para el cumplimiento a las áreas de cesión para equipamiento comunal, compuesto por las siguientes áreas así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL ETAPA 1							
ITEM		UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
8.2	Cesiones Publicas para Equipamientos Públicos	19.367,55	9,65%	3.048,53	8,00%	22.416,08	9,39%
8.2.1	Equipamiento Público 1	19.367,55	9,65%	0,00	0,00%	19.367,55	8,11%
8.2.2	Equipamiento Público 2	0,00	0,00%	3.048,53	8,00%	3.048,53	1,28%

Que el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, estipula:

«Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

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

(...)).

Que según el parágrafo 2 del artículo antes citado, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 7 de 65

un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

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

Que en consecuencia, para dar cumplimiento a la obligación antes indicada, el proyecto plantea al interior del proyecto un área de 30.057,49 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario - VIP y un área de 30.057,49 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL ETAPA 1							
ITEM		UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
12.1	ÁREA ÚTIL VIP	25.223,73	24,88%	4.833,76	20,00%	30.057,49	23,94%
12.1.1	Manzana 1 VIS VIP - Lote VIP	5.633,09	5,56%	0,00	0,00%	5.633,09	4,49%
12.1.2	Manzana 6 VIS VIP - Lote VIP	6.600,82	6,51%	0,00	0,00%	6.600,82	5,26%
12.1.3	Súper Manzana 1- Lote A VIP	4.074,56	4,02%	0,00	0,00%	4.074,56	3,25%
12.1.4	Manzana 8 MÚLTIPLE - Lote VIP	1.572,86	1,55%	0,00	0,00%	1.572,86	1,25%
12.1.5	Manzana 7 VIS VIP - Lote VIP	7.342,40	7,24%	0,00	0,00%	7.342,40	5,85%
12.1.6	Manzana 9 VIS VIP - Lote VIP	0,00	0,00%	4.833,76	20,00%	4.833,76	3,85%
12.2	ÁREA ÚTIL VIS	25.223,73	24,88%	4.833,76	20,00%	30.057,49	23,94%
12.2.1	Manzana 1 VIS VIP - Lote VIS	5.633,09	5,56%	0,00	0,00%	5.633,09	4,49%
12.2.1	Manzana 6 VIS VIP - Lote VIS	6.600,82	6,51%	0,00	0,00%	6.600,82	5,26%
12.2.2	Súper Manzana 1- Lote A VIS	4.074,56	4,02%	0,00	0,00%	4.074,56	3,25%
12.2.3	Manzana 8 MÚLTIPLE - Lote VIS	1.572,86	1,55%	0,00	0,00%	1.572,86	1,25%
12.2.4	Manzana 7 VIS VIP - Lote VIS	7.342,40	7,24%	0,00	0,00%	7.342,40	5,85%
12.2.5	Manzana 9 VIS VIP - Lote VIS	0,00	0,00%	4.833,76	20,00%	4.833,76	3,85%

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 8 de 65

Que el artículo 166 del Decreto 088 de 2017, establece que, para los predios incluidos en el área del ámbito de aplicación del citado Decreto, se establece un sistema de reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general, así como la posterior entrega de las mismas y de los beneficios urbanísticos correlativos a tales cargas, mediante mecanismo fiduciario, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 174 del Decreto 088 de 2017 establece que de conformidad con lo señalado por el artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, en virtud del aporte voluntario de suelo o dinero para la ejecución de cargas generales se asignarán aprovechamientos urbanísticos adicionales, previa certificación de los mismos por parte de la Fiduciaria que actúe como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lagos de Torca.

Que para la participación en cargas generales el artículo 175 del Decreto 088 de 2017 establece que sin perjuicio de las obligaciones de carga local que se deben asumir de manera obligatoria en los desarrollos por urbanización y/o reurbanización efectuados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, los propietarios de suelos y/o terceros aportantes podrán aportar voluntariamente suelo y/o dinero para la ejecución de cargas generales, y recibir como contraprestación aprovechamientos urbanísticos adicionales, así:

1. Aporte de Suelos de Carga General.
2. Aporte de recursos por parte de los titulares de derecho de dominio del suelo de Ciudad Lagos de Torca o terceros.
3. Aporte de recursos por parte de los titulares de derecho de dominio del suelo de Ciudad Lagos de Torca o terceros, para la ejecución de obras por parte del mismo aportante.

Que el artículo 53 del Decreto 0855 de 2019, reglamenta que como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 9 de 65

obras de carga general se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales a los que se tengan por aplicación del Índice Básico de Construcción.

Que los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 07 "El Otoño", de acuerdo a los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que para la expedición de las licencias urbanización, el curador urbano deberá verificar que los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de Construcción se sustenten en las URAS presentadas por el solicitante de la licencia, lo cual deberá cumplir con las equivalencias definidas en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, el interesado aporte copia de las Resoluciones Nos. 1303 del 06 de septiembre de 2018, 1498 del 16 de octubre de 2018, 1658 del 15 de noviembre de 2018, 0011 del 03 de enero de 2020, 0404 del 26 de marzo de 2019, 0405 del 26 de marzo de 2019, 3044 del 30 de diciembre de 2019 y 1250 del 10 de agosto de 2021, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de las cuales se emite aval a una Certificación de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017¹, los interesados presentaron copia de las certificaciones Nos. CD-001424-2021 de fecha 07 de mayo de 2021 y CD-001425-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, CD-001231-2021 de fecha 26 de junio de 2021 y CD-001423-2021 de fecha 26 de junio de 2021, expedidas por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No.

¹ Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 10 de 65

169455866 de fecha 18 de junio de 2021, Caso No. 169463370 de fecha 18 de junio de 2021, Caso 169986980 de fecha 22 de junio de 2021, y Caso No. 169986771 de fecha 22 de junio de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 3131003-2021-S-2021-272205 de fecha 09 de septiembre de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 0855 de 2019, en concordancia con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 07 "El Otoño", SI se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

De igual forma, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 16 Decreto Distrital 803 de 2018, y el parágrafo del artículo 217 del Decreto Distrital 088 de 2017, el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe considerar la existencia de índices de construcción básicos, por lo cual no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la asunción voluntaria de cargas generales.

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

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio, mediante publicación en la página web de la Curaduría Urbana el día 24 de noviembre de 2021, así como a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 23 y 24 de noviembre de 2021.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 11 de 65

Que en cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del presente trámite con radicado N° 11001-1-21-3021, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde vía pública y aportaron dos (2) fotografías de la misma con la información básica del proyecto, el día 16 de septiembre de 2021.

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 General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03.

Que el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, 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 1076 de 2015, Capítulo 3, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

Que la presente solicitud de aprobación del el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 12 de 65

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190, Decreto 088 de 2017, 855 de 2019 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO GENERAL Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN EL OTOÑO

ARTÍCULO 1: Aprobar el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, a desarrollarse en los predios ubicados en AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL), AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (Actual), con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851564 y CHIP AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, cuyos linderos y áreas están contenidos en los planos topográficos con códigos Nos 20196449J3-009136002008, 2019278757-009136002098, 2019265972-009136002099, 2019278363-009136002005, 2020921677-107110009041, 2020921649-107110009040, 202144165-107110000006 y 2021611142-107110000058, proyecto que se encuentra contenido en los planos urbanísticos

NIT: 51.716.336-9

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-1-21-2829

DE

06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 13 de 65

radicados por el interesado mediante referencia No. 11001-1-21-3021, los cuales se adoptan mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, distinguidos con los números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03, en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

CAPITULO II DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN EL OTOÑO

ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder a los señores **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S.** (FIDEICOMITENTE P.A. EL OTOÑO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.), con N.I.T. 800.185.295-1; **CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.498.016, en calidad de representante legal de la sociedad **NON PLUS ULTRA S.A.**, con N.I.T. 860.038.196-1; **JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, con N.I.T. 860.058.070-6; **LUIS ALBERTO ORTEGON LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.424.927, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. "PROMOCENTRA LTDA"**, con N.I.T. 800.067.271-1 y **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.794.858, en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA P.A. FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTA)**, titulares de los predios ubicados en



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 14 de 65

AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL) AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (ACTUAL), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864 y Chip AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, aprobación del Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y los Planos de la ETAPA 1, así como la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-3021 del 01 de septiembre de 2021.

ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a los señores **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S. (FIDEICOMITENTE P.A. EL OTOÑO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.)**, con N.I.T. 800.185.295-1; **CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.498.016, en calidad de representante legal de la sociedad **NON PLUS ULTRA S.A.**, con N.I.T. 860.038.196-1; **JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, con N.I.T. 860.058.070-6; **LUIS ALBERTO ORTEGON LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.424.927, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. "PROMOCENTRA LTDA"**,

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 15 de 65

con N.I.T. 800.067.271-1; y **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.794.858, en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA P.A. FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTA)**, titulares de los predios ubicados en AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL), AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (ACTUAL), identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864 y Chip AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

• URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable de la **ETAPA 1** del desarrollo denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, al Ingeniero Civil **JAIME ALFONSO ALVAREZ BARBOSA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.392.027 y matrícula profesional No. 25202-11479 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-3021.

• ARQUITECTO PROYECTISTA:

Establecer como arquitecto proyectista de la **ETAPA 1** del desarrollo denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, al Arquitecto **JAIRO IVAN BOLAÑOS RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.856.168 y matrícula profesional No. A25071999-79856168, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-3021.

ARTÍCULO 5: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la **ETAPA 1** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION EL OTOÑO** deberán realizarse dentro del plazo estipulado en el artículo 14° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 16 de 65

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les corresponda, de los proyectos de redes de servicios públicos 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 establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordinadas.

ARTÍCULO 6: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Nombre | URBANIZACIÓN EL OTOÑO ETAPA 1 |
| • Área Bruta | 292.239,15 M2 |
| • Área Neta Urbanizable | 249.206,76 M2 |
| • Folios de Matrícula Inmobiliaria | 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864. |
| • CHIP | AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM |

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 17 de 65

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable de la ETAPA 1 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION EL OTOÑO.

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- GAS NATURAL VANTI: CD-001424-2021 de fecha 07 de mayo de 2021 y CD-001425-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, CD-001231-2021 de fecha 26 de junio de 2021 y CD-001423-2021 de fecha 26 de junio de 2021.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 169455866 de fecha 18 de junio de 2021, Caso No. 169463370 de fecha 18 de junio de 2021, Caso 169986980 de fecha 22 de junio de 2021, y Caso No. 169986771 de fecha 22 de junio de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 3131003-2021-S-2021-272205 de fecha 09 de septiembre de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

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

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, los estratos provisionales que le corresponden a los predios objeto de solicitud son tres (3) y cuatro (4). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 18 de 65

de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. El Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION EL OTOÑO, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL - ETAPA 1							
No	ITEM	UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
		m2	%	m2	%	m2	%
AREA BRUTA	1 ÁREA BRUTA TOTAL	215.981,55	100%	76.257,80	100%	292.239,15	100%
	2 Suelo NO Objeto de Reparto	6.713,00	3,11%	6.528,75	7,26%	12.241,75	4,19%
	2.1 Av El Polo	6.713,00	3,11%	2.319,16	3,04%	9.032,16	3,09%
	2.2 Cruce Av. Polo con Av. Paseo de los Libertadores	0,00	0,00%	3.209,59	4,21%	3.209,59	1,10%
	3 SUELO OBJETO DE REPARTO	209.268,55	96,89%	70.728,85	92,76%	279.997,40	95,81%

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 19 de 65

ÁREA NETA URBANIZABLE	6	AREA NETA URBANIZABLE (Para cálculo de edificabilidad)	206.320,25	95,53%	41.408,88	100,00%	42.886,51	19,86%	290.615,44	57,10%
	6	AREA BASE CALCULO DE CESIONES (ANU Control Ambiental)	200.827,98	92,89%	41.408,88	100,00%	38.106,18	17,64%	280.142,82	53,96%
	7	AREA DE CONTROL AMBIENTAL	5.692,27	2,64%	0,00	0,00%	4.780,35	2,21%	10.472,62	3,14%
	7.1	Control Ambiental 1	1.030,36	0,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.030,36	0,31%
	7.2	Control Ambiental 2	1.037,60	0,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.037,60	0,31%
	7.3	Control Ambiental 3	2.156,66	1,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.156,66	0,65%
	7.4	Control Ambiental 4	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4.780,35	2,21%	4.780,35	1,43%
	7.5	Control Ambiental 5	1.467,65	0,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.467,65	0,44%
	8	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	63.336,64	26,58%	8.214,29	19,84%	9.825,66	25,00%	71.076,59	25,37%
	8.1	Cesiones Parques Públicos	33.968,09	16,93%	8.214,29	19,84%	6.477,13	17,00%	48.669,51	17,37%
	8.1.1	Parque lineal - Tramo 1 (Plan Director)	0,00	0,00%	3.600,90	8,70%	0,00	0,00%	3.600,90	1,29%
	8.1.2	Parque lineal - Tramo 2 (Plan Director) - ZCEC	22.132,84	11,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22.132,84	7,90%
	8.1.3	Parque lineal - Tramo 3 (Plan Director)	5.489,44	2,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5.489,44	1,96%
	8.1.4	Zona Verde 1 (Plan Director)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.000,01	1,50%	3.000,01	1,07%
	8.1.5	Alameda 1	2.117,02	1,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.117,02	0,76%
	8.1.6	Alameda 2	2.062,54	1,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.062,54	0,74%
	8.1.7	Alameda 3	0,00	0,00%	2.391,07	5,77%	0,00	0,00%	2.391,07	0,85%
	8.1.8	Alameda 4	0,00	0,00%	2.222,32	5,37%	0,00	0,00%	2.222,32	0,79%
	8.1.9	Alameda 5	2.136,43	1,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.136,43	0,78%
	8.1.10	Alameda 6	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.477,12	1,73%	3.477,12	1,24%
	8.1.11	Alameda 7	29,72	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29,72	0,01%
	8.2	Cesiones Publicas para Equipamientos Públicos	19.367,55	9,65%	0,00	0,00%	3.048,53	1,52%	22.416,08	8,00%
	8.2.1	Equipamiento Público 1	19.367,55	9,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	19.367,55	6,91%
	8.2.2	Equipamiento Público 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.048,53	1,52%	3.048,53	1,09%
	9	CESIÓN MALLA VIAL LOCAL	45.908,93	22,68%	7.723,13	18,66%	3.600,35	1,74%	67.132,41	20,39%
	9.1	Vía local 1 V-6	5.263,51	2,44%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5.263,51	1,88%
	9.2	Vía local 2 V-5	6.635,64	3,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.635,64	2,44%
	9.3	Vía local 3 V-6	4.252,89	1,97%	5.001,29	12,08%	0,00	0,00%	9.254,18	3,30%
	9.4	Vía local 4 V-5 Tramo 1	8.540,55	3,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	8.540,55	3,05%
	9.5	Vía local 4 V-5 Tramo 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.627,79	1,22%	2.627,79	0,94%
	9.6	Vía local 5 V-6	4.926,81	2,28%	2.721,84	6,57%	0,00	0,00%	7.648,45	2,73%
	9.7	Vía local 6 V-6	3.077,80	1,43%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.077,80	1,10%
	9.8	Vía local 7 V-5 Calzada sur	6.781,20	3,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.781,20	2,42%
	9.9	Vía local 7 V-5 Calzada norte Tramo 1	6.230,73	2,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.230,73	2,22%
	9.10	Vía local 7 V-5 Calzada norte Tramo 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%	872,56	0,40%	872,56	0,31%
	10	OTRAS CESIONES NO OBLIGATORIAS	0,00	0,00%	736,31	1,78%	911,35	0,45%	1.647,66	0,59%
	8.4.1	Zona Verde 2 (No cesión obligatoria)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	911,35	0,45%	911,35	0,33%
	8.4.2	Zona Verde 3 (No cesión obligatoria)	0,00	0,00%	736,31	1,78%	0,00	0,00%	736,31	0,26%
	11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS	104.936,84	52,30%	16.673,73	40,27%	18.717,71	9,33%	140.328,28	50,08%
	12	AREA UTIL TOTAL	101.383,41	49,14%	24.734,98	60,73%	24.168,80	11,71%	150.287,19	51,71%

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 20 de 65

El detalle de estas áreas está contenido en los planos números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones, Decreto 855 de 2019 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.**1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

Decretos Distritales 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 855 de 2019.

Tratamiento: Desarrollo

Área de Actividad y Zona: Área Urbana Integral – Zona Residencial.

Área Urbana Integral – Zona Múltiple.

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

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 Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por inundación.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 21 de 65

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

1. PARQUE ZONAL No. 1:

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL N.º 1. Se establecen las siguientes normas específicas para el Parque Zonal n.º 1 "El Otoño":

- a. **Vocación.** El Parque Zonal n.º 1 del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" pertenece a la red general de parques para el Distrito Capital. Tiene una vocación mixta o combinada dado que el 3% del área está destinada a la recreación activa, permitiendo la especialización de usos y configurando áreas verdes o áreas duras arborizadas aptas para el desarrollo de la recreación pasiva.
- b. **Usos principales, complementarios y prohibidos.**

Usos Principales. Los usos principales del Parque Zonal n.º 1 El Otoño están asociados a la vocación descrita en el numeral anterior y se encuentran incorporados en los siguientes componentes espaciales:

Componente Juegos (J): Se contempla un énfasis en zonas para juegos infantiles enfocadas en poblaciones de 2 a 5 años y de 6 a 12 años. Estas zonas se articularán alrededor de los globos destinados para plazoletas y se complementarán con zonas de juegos para adultos localizadas en proximidad con el componente deportivo del parque

Componente Plazoleta (P): El sistema de plazoletas propuestas para el Parque Zonal n.º 1 El Otoño. Permiten la articulación de los flujos transversales del parque con el espacio público del entorno complementando las actividades comerciales del sector. Las plazoletas se vinculan a la franja de juego de forma directa, siendo espacios no solo de permanencia o circulación, sino también de supervisión para las actividades de juego.

Componente Deportivo (D): Este componente busca ofrecer espacios para realizar actividades deportivas, se localiza en el sector central del parque contiguo a una de las zonas de cesión para equipamiento del plan parcial, a fin de complementar la oferta dotacional del sector.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 22 de 65

Componente Ecológico (E): Este componente está compuesto por zonas verdes arborizadas, con cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales, adicionalmente en este componente están incluidas las zonas destinadas a cuerpos lenticos presentes en el parque. Para el diseño y manejo específico de este componente dentro del parque, se deberán cumplir las observaciones y lineamientos que emita la autoridad ambiental.

Componente Multifunción (M): Este componente busca ofrecer espacios destinados para actividades de recreación pasiva no programada, debe ser empujado y libre de amoblamiento. En caso de ser necesario, este espacio deberá servir como Punto de Reunión o Atención Inmediata en casos de Emergencia. En la propuesta se establecen áreas con esta función contiguas a las zonas deportivas y a las zonas de juegos.

Usos Complementarios. Los usos complementarios están definidos por los servicios auxiliares (SA) que consisten en dotaciones que cualifican y brindan mayor comodidad a los usuarios del espacio recreativo, pueden ser servicios públicos o espacios que por su versatilidad acojan diferente tipos de actividades tales como vestieros, baños, duchas, administración, cafetería, puntos de lectura así como cualquiera de los módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso recreativo.

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

Los porcentajes de distribución de los usos y manejo de superficies, así como los índices de construcción y ocupación se calculan frente al área total del Parque Zonal n.º1 El Otoño, y podrán ser precisados conforme al globo final resultante del proceso de licenciamiento.

Según el numeral 22.3.1 del artículo 22 del Decreto 088 de 2019 las áreas e Índices de Ocupación y Construcción son los siguientes:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 23 de 65

PARQUE ZONAL No.1 - P.P. EL OTOÑO												
AREA TOTAL m²										31.352.86		
% DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS		MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACIÓN						EDIFICABILIDAD		CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS		
		% SUPERFICIE VERDE NATURAL (mín.)			% SUPERFICIE DURA (máx.)			IC máx.	IC mín.	BICI-USUARIOS De acuerdo con el análisis de movilidad (Nota 3)	MOTOCICLETAS De acuerdo con el análisis de movilidad (Nota 2)	ESTACIONAMIENTOS De acuerdo con la aplicación del anexo 4 del Decreto Distrital 180 de 2004 (Nota 1)
		C3 (mín.)	C2 (máx.)	% TOTAL	C1 (mín.)	C0 (máx.)	% TOTAL					
RECREACION ACTIVA	1%	3%	0%	75%	0%	1%	25%	0.01	0.01	67	2	16
COMPONENTE DEPORTIVO	1%	0%	0%		0%	1%						
RECREACION PASIVA	84%	23%	62%		3%	6%						
COMPONENTE MULTIFUNCION	1%	0%	1%		0%	0%						
COMPONENTE PLAZOLETA	6%	0%	0%		3%	3%						
COMPONENTE JUEGOS	3%	0%	0%		0%	2%						
COMPONENTE ECOLÓGICO * INCLUYE EL % DE CUERPOS LENTICOS	74%	23%	51%		0%	0%						
USOS COMPLEMENTARIOS	1%	0%	0%		0%	1%						
CIRCULACIONES PEATONALES Y CICLO-RRUTAS	14%	0%	0%	1%	13%							
TOTAL	100%	23%	62%		4%	21%						
C3 (mín.)	Cobertura arbórea agrupada en masa o línea con roce de copas, acompañada de cobertura arbustiva y ubicada sobre césped o cubresuelos											
C2 (máx.)	Césped sin cobertura arbórea o con cobertura arbórea dispersa											
C1 (mín.)	Superficies permeables artificiales sin cobertura arbórea o con cobertura arbórea dispersa en alcobres o matras											
C0 (máx.)	Superficies impermeables											
IO (máx.)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio											
IC (máx.)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.											
Nota 1: Para el cálculo de los estacionamientos del Plan Director del parque zonal No. 1 del P.P. El Otoño se tomó como base la exigencia indicada en el anexo No. 4 del Decreto Distrital 180 de 2004 (POT de Bogotá) que determina, para un parque de escala zonal, una exigencia de 1 cupo de estacionamiento por cada 2.000 m² brutos de parque. El área bruta total del parque que se tomó para el cálculo de la exigencia de estacionamientos es 31.359.86 m².												
Nota 2: Para el cálculo de los estacionamientos de motos se tomó como base el análisis de movilidad que determinó 2 cupos de motocicletas.												
Nota 3: Para el cálculo de los estacionamientos de bicicusuarios del Parque Zonal No. 1 del P.P. El Otoño se calculó una exigencia de 1 cupo por cada 2 cupos de estacionamientos exigidos por norma (9 cupos). Sin embargo, después de realizar el correspondiente análisis de movilidad, se determinó que la demanda de estacionamientos proyectada del Plan Director es mayor (67 cupos).												
Nota 4: El área correspondiente al Plan Director del Parque Zonal No. 1 podrá ser preosada en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de las actualizaciones o correcciones de cabida y linderos, incorporaciones o actualización del plano topográfico de los predios que conforman el Plan Director.												
Nota 5: Del 74% del Parque Zonal No. 1 - El Otoño, correspondiente al componente ecológico, el porcentaje referente a los Cuerpos Lentos es el 23% y está clasificado como C3.												
Nota 6: En el Parque Zonal No. 1 - El Otoño el componente ecológico incluye la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria. Al momento del diseño paisajístico deberá verificarse el cumplimiento de los lineamientos ambientales establecidos en el Decreto Distrital 068 de 2017 para las Z.C.E.C.												

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 24 de 65

2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público de la ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN EL OTOÑO, corresponde a 22.416,080 M2, los cuales se prevén en dos (2) globos, uno identificado como Equipamiento Público 1, con un área de 19.367,55 M2 y un segundo globo identificado como Equipamiento Público 2, con un área de 3.048,53 M2.

Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo, están priorizados para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal público de Plan Parcial N°. 07 "El Otoño", de acuerdo a lo contenido en el concepto técnico 3-2018-00838 del 17 de enero de 2018. En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional o un equipamiento de mayor escala, el cual deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación de los equipamientos públicos del Plan Parcial N°. 07 "El Otoño" y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018 y su vez modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" se regulan por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto 088 de 2017 y demás normas aplicables en la materia.

Los usos permitidos en las cesiones públicas para equipamiento público del plan parcial son los establecidos en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 25 de 65

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

I. SISTEMA DE MOVILIDAD.

El Sistema de Movilidad del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se identifican en los Planos Nos. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 "Componentes Urbanos - Perfiles Viales".

II. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, se encuentran definidas en los planos distinguidos con los números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03, que se aprueban y adoptan mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en los oficios Nos. 2019EE30768 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30826 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30883 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE43358 O 1 de fecha 26 de agosto de 2019, Radicación No. 2020-921649 y 2020-921677, Radicación No. 2021-44165 y Radicación No. 2021-611142, expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

III. SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL.

Conforme lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" corresponden a:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 26 de 65

VIA	TIPO	ANCHO MINIMO (mts)	FRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida El Polo	V-2	58 con estación de Transmilenio	Avenida de la Villas	Avenida Los Libertadores
Avenida Los Libertadores	V-1	60 con separador central	Avenida El Polo	Limite suroriental del Plan Parcial

Parágrafo. Los costados de las vías Tipo V-1 y V-2 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de mínimo 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas. En cumplimiento de los perfiles señalados en el Plano N° 18 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca" del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

IV. SUBSISTEMA MALLA VIAL LOCAL.

Las vías de la malla vial local se encuentran identificadas en los planos urbanísticos adoptados en el artículo 2 del presente Acto Administrativo.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION EL OTOÑO, contenido en el plano No. CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 855 de 2019.

1. USOS PERMITIDOS DE ACUERDO AL ÁREA DE ACTIVIDAD.

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 855 de 2019 "por medio del cual se adopta el Plan Parcial No. 7 "El Otoño" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones", la asignación de los usos permitidos se define de conformidad con el área de actividad donde se ubica cada uno de los predios,

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECCION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO, EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 27 de 65

en el predio objeto de solicitud los usos se asignan de acuerdo al área de actividad por manzana o super manzana así:

Área Urbana Integral – Zona Residencial.

Uso (Nota 1)	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar.	Manzanas 1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
Complementarios	Vecinal		<u>Servicios profesionales técnicos especializados:</u> Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzados, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
	Zonal	Servicios Personales	<u>Servicios profesionales técnicos especializados:</u> Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamientos cardiovascular, laboratorios médicos, y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancias, venta de telefonía celular, viveros.	
	Zonal	Servicios Empresariales	<u>Servicios Financieros:</u> Cajeros Automáticos	
	Vecinal	Comercio	<u>Actividad Económica limitada en Comercio:</u> Artículos comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías papelerías y misceláneas, ferreterías. Locales con área de ventas de hasta 500 m2.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 28 de 65

Zonal		<u>Venta de bienes y servicios complementarios:</u> Productos alimenticios, debidas, quipos profesionales, fotografía, calzado, productos en fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales, piedras preciosas, cristalerías, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos comestibles de primera necesidad, juegos localizados de suerte y azar, compraventas y casas de empeño, Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de áreas de ventas.	
Vecinal	Dotacional	<u>Equipamientos Colectivos</u> Se permiten todos los usos Dotacionales de escala vecinal.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
Zonal	Dotacional	<u>Servicios Urbanos Básicos</u> <u>Seguridad Ciudadana:</u> Subestaciones de Policía, CAI, Estaciones de bomberos, Unidad Operativa Cruz Roja.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
		<u>Defensa y Justicia:</u> Comisarias de familia, Unidad de Mediación y Conciliación.	
		<u>Abastecimiento de alimentos:</u> Plazas de mercado en predios de hasta 2000m2.	
		<u>Equipamientos colectivos:</u> <u>Salud:</u> nivel 1 Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CCA, empresas sociales de salud el estado e Instituciones privadas de salud equivalentes a nivel 1 de atención.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
		<u>Bienestar Social:</u> Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3 edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.	
		<u>Culto:</u> Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700m2 de construcción como máximo.	

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 29 de 65

Restringidos (Nota 2)	Urbana	Servicios Empresariales	<u>Servicios Financieros:</u> Sucursales de Bancos, Corporaciones, bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
			<u>Servicios a Empresas Inmobiliarias:</u> Oficinas especializadas de Finca Raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas, agencias de empleo, laboratorios, de revelado, y copias.	
			<u>Servicios de logística:</u> Oficinas y agencias de atención al cliente: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, caladura, limpieza, fumigación. En ejes o zonas comerciales.	

Nota 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.

Nota 2: Estos usos están permitidos solo con frente a los parques lineales y/o vías de la malla vial arterial.

Área Urbana Integral – Zona Múltiple.

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas/ Supermanzana
	N/A	Vivienda	Multifamiliar.	Manzana 10 y Supermanzana 1
	Vecinal		<u>Servicios profesionales técnicos especializados:</u> Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 30 de 65

Zonal	Servicios Personales	<u>Servicios profesionales técnicos especializados:</u> Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamientos cardiovascular, laboratorios médicos, y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancias, venta de telefonía celular, viveros.	Manzana 10 y Supermanzana 1
	Servicios Empresariales	<u>Servicios alimentarios:</u> Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	
		<u>Cajeros Automaticos.</u>	
Urbana	Servicios personales	Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, casinos.	Manzana 10 y Supermanzana 1
		<u>Servicios turísticos:</u> Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de tercera edad.	
	Servicios Empresariales	<u>Servicios Financieros:</u> Sucursales de Bancos, Corporaciones, bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	
		<u>Servicios a Empresas Inmobiliarios:</u> Oficinas especializadas de Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas, agencias de empleo, laboratorios, de revelado, y copias.	

CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA



11901-1-21-2829

NIT: 51.716.336-9

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 31 de 65

Principales		Servicios de logística: Oficinas y agencias de atención al cliente: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	
	Metropolitana	Servicios personales: Alojamiento y hospedaje temporal en Hoteles, Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.	Supermanzana 1
		Servicios de Comunicación masivos y Entretenimiento: Establecimientos especializados: Centros de Convenciones, salas de concierto, Edificaciones de estudios de televisión, estaciones emisión, estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas con más de 600m2.	
		Servicios Financieros: Casas Matrices de Bancos, Corporaciones, bolsa, fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	Manzana 10 y Supermanzana 1
		Servicios de logística: Bodegas; Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría limpieza y fumigación.	Supermanzana 1
	Vecinal	Venta de bienes y servicios complementarios: Artículos comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías Locales con área de ventas de hasta 500 m2.	Manzana 10 y Supermanzana 1

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 32 de 65

Zonal		Venta de bienes y servicios complementarios: Productos alimenticios, debidas, quipos profesionales, fotografía, calzado, productos en fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales, piedras preciosas, cristalerías, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos comestibles de primera necesidad, juegos localizados de suerte y azar, compraventas y casas de empeño. Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de áreas de ventas.	
Urbana		Venta de bienes y servicios complementarios: Productos alimenticios, debidas, quipos profesionales, fotografía, calzado, productos en fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales, piedras preciosas, cristalerías, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos comestibles de primera necesidad, juegos localizados de suerte y azar, compraventas, casas de empeño y casinos Establecimiento comercial de más 2.000 m2 hasta 6000 m2 de áreas de ventas.	
Metropolitana		Almacenes por departamentos y centros comerciales o hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas.	Supermanzana 1
Vecinal, Zonal y Urbana	Dotacionales	Equipamientos Colectivos Equipamientos Deportivos y Recreativos Se permiten todos los usos.	Manzana 10 y Supermanzana 1
Metropolitana		Equipamientos Colectivos Equipamientos Deportivos y Recreativos Se permiten todos los usos.	Supermanzana 1
Urbana	Servicios Personales	Servicios de parqueadero. Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos).	Supermanzana 1

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 33 de 65

Nota: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.

Parágrafo 1. Para la implantación de usos comerciales de escala urbana y metropolitana una vez se cuente con el proyecto arquitectónico, se requiere la presentación por parte del desarrollador responsable del respectivo Plan de Implantación y del Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de las Secretarías Distritales de Planeación y de Movilidad, respectivamente, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción.

Parágrafo 2. Los usos Dotacionales permitidos deberán dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el respectivo plan maestro.

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

1.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de la vivienda de interés social y prioritario será el número mayor entre 42 metros cuadrados o lo que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

Se permitirán Aparta estudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.

2. **PORCENTAJES MÍNIMOS DE VIP Y VIS EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN BAJO EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.** Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño", se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

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

El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumplirá en

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 34 de 65

el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018, y de manera subsidiaria se podrá trasladar a otro proyecto del mismo urbanizador dentro del ámbito del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

Los suelos destinados al cumplimiento de la obligación y su localización es la indicada en el Cuadro de Áreas y el Plano n.º 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General".

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

En caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

El señalamiento de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP podrá ser precisado en el Proyecto General Urbanístico, localizándolo en otras manzanas dentro del mismo Plan Parcial o por virtud de su traslado a otro Plan Parcial que forme parte del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca", siempre y cuando se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.3 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 35 de 65

3. MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA Y URBANA.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" los impactos derivados de la implantación de usos comerciales de escala metropolitana y urbana en la Supermanzana I y manzana 10, se mitigarán con las acciones que se establezcan en el respectivo Plan de Implantación que debe ser adoptado para la ejecución de tales usos, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto, y aplicando en todo caso lo contenido en el DTS que forma parte integral del presente Decreto, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

4.1. ALTURA PERMITIDA:

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

1. Reglas para el manejo de alturas:

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

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 36 de 65

propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

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

1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros; también aplica para semisótanos y sótanos.

1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre alfileres superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.

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

3.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 37 de 65

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

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

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

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
- Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 38 de 65

d. No se exigen antejardines.

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

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
Sobre espacios públicos menores a 22 metros	0.8 mt	0.8 mt	0.6 mt
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mt	1.2 mt	0.80 mt
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mt	1.6 mt	1.0 mt

Parágrafo: La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementarán el índice de construcción.

3.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 39 de 65

3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.

5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

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

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

3.5. CERRAMIENTOS:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 40 de 65

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.
3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:
4. En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.
5. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.
6. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:
7. Para cerrar predios sin urbanizar.
8. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.
9. Adicionado por el art. 13, Decreto 049 de 2018. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 41 de 65

visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que éstos apliquen.

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

3.6. CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

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

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:
 - 1.1. Seis (6) mt² por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
 - 1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt² por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt² por cada 80 m² de construcción del uso.
3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt² por cada ciento veinte (120) mt² de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 42 de 65

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

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes 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 las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

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

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

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos según el uso a desarrollar corresponden a:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 43 de 65

USOS	VIP	VIS	Vivienda no VIS	Comercio y servicios	Dotacional
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0,80	0,80	0,60	0,80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1,10	2,00	2,00	2,55	Nota 1

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

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.
2. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

RUTH CUBILLOS

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 44 de 65

4. Para efectos del cálculo del índice de construcción cuando no se supere un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.
5. En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

5. ESTACIONAMIENTOS.

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, las condiciones para la construcción de estacionamientos, dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación y localización de los estacionamientos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

6. **ACCESOS VEHICULARES.** El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

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

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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 45 de 65

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

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.

8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION 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 contruidos según la "CARTILLA DEL ANDENES" (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 46 de 65

9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior de la ETAPA 1 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION EL OTOÑO, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 47 de 65

- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos No. 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.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **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 el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, 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.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 48 de 65

- Estacionamientos y condiciones de diseño, Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones: Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones
- Decreto 855 de 2019: Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.º 7 “El Otoño” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 221 de 2020: Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI” y se adoptan otras disposiciones
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, 603 de 2007, 219 de 2016 y 308 de 2018.
- 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).

ARTÍCULO 9: 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 de la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO 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.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 49 de 65

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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 50 de 65

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).

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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 51 de 65

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 52 de 65

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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 53 de 65

20. 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.
21. Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
 - a) Según el literal A.1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
22. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.
23. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013, emitida 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".
24. Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 845 de 2019, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 54 de 65

25. El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial, cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
26. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente, las normas para el Parque Zonal n.º 1 y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR.D.
27. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
28. Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
29. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 14 del Decreto 0855 de 2019, en el costado sur del plan parcial se deberá gestionar y garantizar la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial. Esta intersección está señalada en el plano n.º 2 de 3 “Componentes Urbanos – Perfiles Viales”, como “Polígonos a gestionar” y garantiza el buen desempeño del sistema de movilidad del plan parcial y mejores condiciones de accesibilidad, conectividad o proximidad de la población con los bienes públicos y/o servicios urbanos, y acceso a la vivienda; por lo cual su ejecución hace parte de las cargas locales del

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 55 de 65

proyecto y debe ser asumida por el desarrollador. Para la gestión de esta intersección se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El urbanizador responsable deberá, en primera instancia, garantizar la gestión del suelo y la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial.
2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios del plan parcial n.º 5 podrán entregar de forma anticipada como parte de sus respectivas cesiones para espacio público, la porción de terreno necesaria para la ejecución de las obras de la intersección entre la Vía Local No. 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local No. 3 – Tipo V-6. El presente acto administrativo valdrá como el requisito para la entrega anticipada referente al “documento de adopción del instrumento de planeación y su planimetría soporte, en el evento en que aplique”, establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
3. En caso de no poder llevar a cabo lo señalado en los dos incisos anteriores, el urbanizador responsable podrá celebrar los convenios que sean requeridos con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU para que este último, en el marco de sus competencias, gestione el suelo requerido para la ejecución de las obras del sistema de movilidad localizadas por fuera del ámbito del plan parcial.
30. El urbanizador deberá dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 14 del Decreto 0855 de 2019 con respecto a que en el costado sur del plan parcial se deberá gestionar y garantizar la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial. Esta intersección está señalada en el plano n.º 2 de 3 “Componentes Urbanos – Perfiles Viales”, como “Polígonos a gestionar” y garantiza el buen desempeño del sistema de movilidad del plan parcial y mejores condiciones de accesibilidad, conectividad o proximidad de la población con los bienes



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 56 de 65

públicos y/o servicios urbanos, y acceso a la vivienda; por lo cual su ejecución hace parte de las cargas locales del proyecto y debe ser asumida por el desarrollador. Para la gestión de esta intersección se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) El urbanizador responsable deberá, en primera instancia, garantizar la gestión del suelo y la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial.
 - b) Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios del plan parcial n.º 5 podrán entregar de forma anticipada como parte de sus respectivas cesiones para espacio público, la porción de terreno necesaria para la ejecución de las obras de la intersección entre la Vía Local No. 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local No. 3 – Tipo V-6. El presente acto administrativo valdrá como el requisito para la entrega anticipada referente al “documento de adopción del instrumento de planeación y su planimetría soporte, en el evento en que aplique”, establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
 - c) En caso de no poder llevar a cabo lo señalado en los dos incisos anteriores, el urbanizador responsable podrá celebrar los convenios que sean requeridos con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU para que este último, en el marco de sus competencias, gestione el suelo requerido para la ejecución de las obras del sistema de movilidad localizadas por fuera del ámbito del plan parcial.
31. Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del Plan Parcial, se precisa que para la entrada en operación del proyecto (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas en la respectiva etapa se encuentren construidas, recibidas a satisfacción por la entidad competente y en operación.
32. Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, en el Acta de Concertación del 27 de septiembre de 2019, y por la Corporación Autónoma

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 57 de 65

Regional de Cundinamarca – CAR en el Acta de Concertación del 9 de diciembre de 2019 que forman parte integral del presente Plan Parcial como Anexo n.º 1 y 2.

33. El urbanizador deberá adelantar el trámite para del Plan de Implantación en el marco de lo establecido en Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, y demás normas específicas.
34. Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el promotor del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano.
35. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
36. De acuerdo con el artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, la licencia de urbanización deberá señalar la obligación de adelantar el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres meses siguientes a su expedición y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.
37. Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.
38. Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, con el fin de realizar las gestiones necesarias para la gestión del suelo y desarrollo de las obras por fuera del ámbito del plan parcial establecidas específicamente en la intersección entre la Vía Local No. 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local No. 3 – Tipo V-6.

06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 58 de 65

39. De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 9 de diciembre de 2019, el urbanizador del proyecto deberá implementar lo establecido en la Resolución No. 495 de 2016 por medio del cual el Distrito adopta el PGIRS respecto a lo relacionado con el manejo integral de residuos sólidos y la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible el cual señala: "El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.
40. Los costos de construcción asociados a la franja amortiguadora localizada en la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC del Plan Parcial n.º 7 "El Otoño" deberán ser asumidos por el urbanizador responsable y entregados en el proceso de licenciamiento al Distrito, posterior a su construcción con el respectivo aval de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado con respecto al sistema hidráulico, al IDRD en el marco del Plan Director y el seguimiento que realiza la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial n.º 7 "El Otoño".

ARTÍCULO 10: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO URBANIZACION EL OTOÑO.

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-

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 59 de 65

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

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

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

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

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) ineses 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.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 60 de 65

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."

ARTÍCULO 11: DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo de la ETAPA 1 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, 11001-1-21-3021.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Los Planos del Proyecto Urbanístico General y de la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO aprobado bajo el número CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-3021.
- d) 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.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue,

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 61 de 65

complemente o sustituya.

- f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico General que se aprueba y de la Licencia de urbanización para la **etapa 1** que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, mediante el presente Acto Administrativo.
- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
 - Certificación Nos. CD-001424-2021 de fecha 07 de mayo de 2021 y CD-001425-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, CD-001231-2021 de fecha 26 de junio de 2021 y CD-001423-2021 de fecha 26 de junio de 2021, expedidas por la Empresa de GAS NATURAL VANTI.
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 169455866 de fecha 18 de junio de 2021, Caso No. 169463370 de fecha 18 de junio de 2021, Caso 169986980 de fecha 22 de junio de 2021, y Caso No. 169986771 de fecha 22 de junio de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
 - Oficio No. 3131003-2021-S-2021-272205 de fecha 09 de septiembre de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
- h) Cuatro (4) planos urbanísticos en papel de seguridad.
- i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

ARTÍCULO 12: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 62 de 65

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de 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 tal efecto.
3. Si los plazos se vencieran sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera 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 exigencias 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 el proceso de urbanización.

ARTICULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA .

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad

BILL

Ruth
Cubillos
Salamanca

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45.196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 63 de 65

horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 14: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para la ETAPA 1 del proyecto urbanístico denominado URBANIZACION EL OTOÑO, será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

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

ARTICULO 15: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 088 de 2019; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 07 "El Otoño", SI se presentan hechos



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 64 de 65

generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

De igual forma, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 16 Decreto Distrital 803 de 2018, y el parágrafo del artículo 217 del Decreto Distrital 088 de 2017, el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe considerar la existencia de índices de construcción básicos, por lo cual no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la asunción voluntaria de cargas generales.

No obstante, 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 los predios en los Folios de Matricula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

ARTÍCULO 16: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864.
3. Cuatro (4) planos con la propuesta urbanística
4. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 65 de 65

ARTÍCULO 17: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra este proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante el Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


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



ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
ARQUITECTA


TATIANA REVIKINA
INGENIERA


DANIEL MURCIA PABON
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria:

09 DIC 2021

CURADORA URBANA 
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

ESPACIO EN BLANCO