



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL REGISTRO  
AL RESPONDER OTORGAR EL REGISTRO  
1-2024-39114  
Fecha: 2024-10-25 14:53:57  
Materia: 176-12 PLANOS  
Número: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
Destinatario: SUJETO PRIVADO  
Tipo: OPERACION CON ESTRATA  
Origen: OPERACION CON ESTRATA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 160 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 2190 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.  
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2190 de 2006.

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.S</b>		2. Identificación del representante legal <b>94.391.729</b>		3. Registro para la enajenación de inmuebles <b>3012153</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>ANDRÉS SANDOVAL ZUÑIGA</b>		4. Identificación del representante legal <b>94.391.729</b>		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>3012153</b>	
6. Dirección <b>CR 19 # 82-85 OFICINA 704</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo Electrónico: <b>dortiz@conaltura.com</b>			

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre del proyecto de vivienda <b>CUSPIDE APARTAMENTOS</b>			10. Etapa(s) para esta radicación (Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa) <b>ETAPA 1 TORRES 1 Y 2</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>218 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 48 K SUR # 3F-16</b>		13. Localidad - UPZ <b>Rafael Uribe Uribe - UPZ 54 MARRUECOS</b>		13.1 (Decreto 655 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>	
14. Estrato <b>2</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 196 SI APLICA): <b>42</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-24-1152</b>		Fecha de ejecutoria <b>17-jun.-2024</b>		Curaduría <b>3</b>	
17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-1152</b>		Fecha de ejecutoria <b>17-jun.-2024</b>		Curaduría <b>3</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>11.568.11</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>18.802.98</b>		20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>11.905.45</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza ALTA - MEDIA y SI requiere obras de mitigación</b>			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>15%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2024-42315</b>
24. Chip(s) <b>AAAQ244PXWF</b>			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>050S40550287</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>10% \$ 1.200.000.000</b>			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30/10/2025</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número		Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>En trámite</b>		Escritura número		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ</b>		Escritura o Contrato número <b>5756</b>	
		Fecha <b>24-dic.-2020</b>		Notaría <b>38</b>	
31. Tiene Fideiúta de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ</b>		Contrato <b>2-3-105272</b>	
		Fecha <b>03-mar.-2022</b>		Vigencia <b>03-mar.-2025</b>	
		Prórroga <b>03-mar.-2028</b>			

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

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020240182**. FECHA  
**25 OCT 2024**

Andres Sandoval Zuñiga  
Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

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

**19 NOV 2024**  
  
Nombre y firma del funcionario  
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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

ESCRITURA PÚBLICA No.: MIL DOSCIENTOS CUATRO (1.204) XXXXXXXXXXXX  
XX

FECHA DE OTORGAMIENTO: \_\_\_\_\_ ( ) DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO  
\_\_\_\_\_ ( ) OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXX DEL CIRCULO DE  
BOGOTA XXX

XX

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CÉDULA CATASTRAL: \_\_\_\_\_ XXXXXXXXXXXXXXX

UBICACIÓN: URBANO (X) - RURAL ( ) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CIUDAD: BOGOTÁ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

\_\_\_\_\_ QUE FORMA PARTE DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL "CUSPIDE APARTAMENTOS" PROPIEDAD  
HORIZONTAL, UBICADO EN LA xxxxxxxxxxxx DE LA NOMENCLATURA URBANA  
DE BOGOTA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
(0855) CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	xxxxxxxxxxx
(0960) CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN	SIN CUANTÍA
(0125) COMPRAVENTA	xxxxxxxxxxx
(0219) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	xxxxxxxxxxx
(0315) CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA

XX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

ENTIDAD QUE REALIZA LA LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: =====  
BANCO xxxxxxxxxxxxxxxx. NIT. xxxxxxxxxxxxxx

FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: =====

CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A S. NIT 811.020.804-2

EL FIDEICOMISO TRADENTE: =====

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, obra en este acto exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

ACREEDOR: =====

BANCO \_\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_

XX

En la ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),

ante mí, xxxxxxxxxxxxxxxx, NOTARIO xxxxxxxxxxxx DEL CIRCULO DE BOGOTA, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: XXX

XX

----- SECCIÓN PRIMERA -----

----- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA -----

XX

Compareció con minuta: XXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXX, quien actúa en el presente acto en su calidad de apoderado(a) especial del XXXXXXXXXXX persona jurídica, con NIT. XXXXXXXXXXX legalmente constituida por escritura pública XXXXXXXX, de la Notaría XXXXXX de XXXXXXX, de acuerdo con la certificación de la Superintendencia financiera, documentos que se protocolizan con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan, quien manifestó: XXXXXXXXXXX

**PRIMERO:** Que por medio de la Escritura Pública No. 5756 del 24 de diciembre de 2020 de la Notaria Treinta y Ocho de BOGOTÁ D.C. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VIS CONALTURA constituyó hipoteca a favor de xxxxxxx sobre el inmueble identificado en mayor extensión con el folio de matrícula inmobiliaria No. xxxxxxx de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá







efectos se denominará(n) EL(LOS)COMPRADOR(ES) y manifestó(aron) que celebran la presente transferencia a título de compraventa, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas las siguientes: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSIDERACIONES:** XXX

1.1 Que El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, celebraron el contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria xxxxxxxx, mediante documento privado del xxxxxxxx, (en adelante el CONTRATO). XXXXXXXXXX

1.2 Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR construyó el conjunto residencial denominado CUSPIDE APARTAMENTOS (en adelante el PROYECTO), sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. xxxxxxxxxx de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, de propiedad del FIDEICOMISO CONALTURA VIS, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.. (hasta aquí y en adelante la FIDUCIARIA). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. Que EL FIDEICOMITENTE y el COMPRADOR suscribieron promesa de compraventa sobre el INMUEBLE, de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (202\_\_), y por lo cual comparecen en el presente instrumento a cumplir dicha promesa, (en adelante la PROMESA DE COMPRAVENTA). XXXXXXXXXXXXXXX

1.4. LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO TRADENTE, exclusivamente para los efectos de la transferencia del dominio, efectuará la transferencia del El(LOS) INMUEBLE(S a EL(LOS) COMPRADOR(ES), siendo responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE responder por el saneamiento de lo vendido y la entrega del inmueble, por ser éste el único responsable del desarrollo del PROYECTO.\_\_\_\_\_

1.5. De conformidad con el CONTRATO, EL FIDEICOMITENTE es responderá frente a los terceros compradores por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por fallas en la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del PROYECTO desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a responder por el saneamiento o vicios del INMUEBLE. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**PARÁGRAFO TERCERO:** El(LOS) INMUEBLE(S) se encuentran contruidos sobre el siguiente lote de terreno en mayor extensión: **LOTE UTIL ETAPA 1.** Predio ubicado en el municipio de Bogotá. (AQUÍ LINDEROS LOTE)

El(LOS) INMUEBLE(S) se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. XXXXXX

**PARÁGRAFO CUARTO:** El(LOS) INMUEBLE(S) se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, por medio de la Escritura Pública No. XXXXX de la Notaria XXXXXX de Bogotá debidamente registrada; el cual EL(LOS) COMPRADOR(ES) se comprometen a respetar. XXX

**PARÁGRAFO QUINTO:** El régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa deberá ser acatado en su integralidad por EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), hecho que declara(n) conocer, entender y aceptar con la suscripción del presente instrumento público. XXX

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta(n) expresamente conocer, entender y aceptar el citado reglamento, en consecuencia, queda(n) en todo sujeto(s) a él y a sus modificaciones, y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás obligaciones y estipulaciones contenidas en él. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO SEPTIMO: SE SOLICITA AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, REGISTRAR LA PRESENTE ENAJENACIÓN A TITULO DE COMPRAVENTA DE: XXXXXXXXXXXXX a favor de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**SEGUNDA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES.** Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de El(LOS) INMUEBLE(S): se regirán por las siguientes normas: XXXXX  
a) EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) los planos aprobados por la licencia de construcción xxxxxxx, los cuales servirán de base para la identificación exacta del apartamento objeto del presente contrato. XXXXXXXXXXXXX

b) EL(LOS) COMPRADOR(ES), deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos de El(LOS) INMUEBLE(S), al tiempo que expresamente declaran que no tiene(n) duda, ni salvedad alguna respecto a su localización, dimensiones y demás especificaciones. XXX

c) Las especificaciones de construcción del El(LOS) INMUEBLE(S) aparecen indicadas en el planteamiento arquitectónico que se protocolizó con el reglamento de propiedad horizontal. XXX

d) En el caso de que a EL(LOS) COMPRADOR(ES) se le(s) haya entregado un catálogo promocional y unos planos ambientados, se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se Incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(LOS) INMUEBLE(S) están dotados de todos los servicios públicos básicos (agua, energía eléctrica, gas y alcantarillado) y se ejecutaron todas las obras de urbanismo, de acuerdo con las exigencias de las autoridades competentes. XXX

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, las acometidas, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). XXXXXXXXX

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para la seguridad y estabilidad del El(LOS) INMUEBLE(S), se hace constar que los muros y pantallas de concreto del El(LOS) INMUEBLE(S) son estructurales y que en consecuencia no se pueden suprimir, ni reformar. XXXXXXXXX

**TERCERA: TRADICION.-** El(LOS) INMUEBLE(S) fueron adquiridos por EL FIDEICOMISO TRADENTE en mayor extensión así: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX El terreno y las construcciones son actualmente de propiedad del FIDEICOMISO CONALTURA VIS cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A por haberlo adquirido así: XXX

El predio con folio de matrícula inmobiliaria XXXXXXXXX fue sometido a propiedad horizontal por escritura XXXXXXXX del XXXX de XXXXX de XXX de la Notaría XXXXX de BOGOTA. XXX

**CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO.-** El valor total de los aportes que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** se obligó(aron) a efectuar al **FIDEICOMISO**, equivalen a la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), los cuales fueron o serán cancelados en la siguiente forma: XXX

**4.1.** La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), que fueron recibidas por el **FIDEICOMISO** a su entera satisfacción. XXX

**4.2.** La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), que se cancelará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del presente instrumento público provenientes del Subsidio otorgado por \_\_\_\_\_ **CON NIT** \_\_\_\_\_, mediante comunicación de fecha \_\_\_\_\_, la cual autoriza(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** sea girada directamente al **FIDEICOMISO** XXXXX en cumplimiento del presente contrato de compraventa. Si pasados treinta (30) días hábiles desde la fecha de otorgamiento del presente instrumento público no se ha efectuado el desembolso del subsidio, **EL FIDEICOMISO** podrá exigir **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** el pago inmediato del saldo insoluto con sus intereses moratorios, calculados sobre la suma adeudada señalada en la presente cláusula, liquidados a la tasa del 12% Efectivo Anual sobre el saldo adeudado, sin sobrepasarla tasa de usura; intereses que deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. **EL FIDEICOMISO** podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación de pago, 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)**. XXX

**4.3.** La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_ **M/CTE**), que pagará(n) con el producto de un subsidio familiar de vivienda en el marco de Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – VIS "Mi Casa Ya", aprobado y adjudicado por el \_\_\_\_\_ **NIT:** \_\_\_\_\_, mediante \_\_\_\_\_, subsidio cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a la Sociedad Vendedora, conforme a lo dispuesto en el Decreto 975 del 31 de Marzo de dos mil cuatro (2004) y modificado parcialmente

por el Decreto 2190 del 12 de Junio de 2.009 y sus posteriores reformas y adiciones.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.4 El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), que **EL(LOS) COMPRADORES**, entregará a **EL(LOS) VENDEDORES**, con el producto de un préstamo que para tal fin está tramitando ante el **BANCO** \_\_\_\_\_, y que serán cancelados una vez la Gerencia Jurídica del **BANCO** revise el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la escritura pública de hipoteca registrada que constituirá **EL(LOS) COMPRADORES** a favor del **BANCO** \_\_\_\_\_, para garantizar el préstamo que ya se hizo mención, crédito cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el **BANCO** \_\_\_\_\_, y/o la ley, y a la disponibilidad de recursos de tesorería del **BANCO** \_\_\_\_\_, en consecuencia **EL BANCO**, está plenamente autorizado para no realizar desembolsos sin que esto implique responsabilidad de su parte. En caso de que el **BANCO** \_\_\_\_\_, no apruebe el crédito al que hace referencia o no autorice desembolsos, **EL(LOS) COMPRADORES** se obliga a cancelar el saldo del precio de la venta del bien con recursos propios.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Desde la fecha de la firma de la escritura del(los) inmueble(s) y hasta la fecha de pago o abono efectivo del saldo del precio que se pagará con el préstamo del **BANCO**, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, pagará(n) al FIDEICOMISO intereses a una tasa del 12% Efectivo Anual sobre el saldo adeudado, sin sobrepasarla tasa de usura ; saldo e intereses cuyo pago garantizará(n) con un pagaré o con las garantías reales que se exijan a favor de FIDEICOMISO antes de la firma de la escritura pública de compraventa, intereses que deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. EL FIDEICOMISO podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación de pago, 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). En tal evento, EL FIDEICOMISO está autorizado para obtener copia sustitutiva de la primera copia de la escritura de transferencia con la constancia de que presta mérito ejecutivo, para obtener el pago del saldo adeudado del precio, si

así lo considera necesario, para lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) otorga(n) poder para el efecto a EL FIDEICOMISO y las partes autorizan expresa e irrevocablemente al señor notario a entregar la copia sustitutiva.  
XX

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo anterior, las partes renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria derivada del presente contrato, por cuanto el mismo se realiza en forma firme e irresoluble. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 inciso sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula CUARTA es el valor comercial acordado entre EL FIDEICOMITENTE y EL COMPRADOR de conformidad con lo pactado en el contrato de vinculación al Fideicomiso CONALTURA VIS y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por EL COMPRADOR y EL FIDEICOMITENTE, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que EL FIDEICOMITENTE y COMPRADOR pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO TERCERO .** EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) autoriza(n) en forma expresa e irrevocable a la Caja de Compensación, para que el producto del préstamo de que trata el numeral ii de la presente cláusula, sea(n) entregada(s) directamente al FIDEICOMISO CONALTURA VIS administrado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y a la entidad crediticia, para que el producto del préstamo de que trata el numeral iii) de la presente clausula, sea (n) abonado (s) a la obligación que tiene contraída EL FIDEICOMISO a favor del BANCO \_\_\_\_\_ y en caso de que a la fecha del desembolso no exista obligación alguna, sea(n) entregada(s)

directamente al FIDEICOMISO  
XX

**QUINTA: LIBERTAD, GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO:** EL FIDEICOMITENTE garantiza que no ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona EL(LOS) COMPRADOR(ES), y que se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública registrada, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio; y por lo tanto responderá por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre El(LOS) INMUEBLE(S), frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES), la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO TRADENTE y terceros. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los tributos que se causen sobre El(LOS) INMUEBLE(S) a partir de la celebración del presente documento, serán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso EL FIDEICOMITENTE asume de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre El(LOS) INMUEBLE(S). Por tanto, ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a salir al saneamiento de lo vendido por cuanto es única y exclusivamente responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE, lo cual es aceptado por los EL(LOS) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente instrumento. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO TERCERO: GARANTÍAS:** EL FIDEICOMITENTE para efectos de la garantía que otorgara sobre las unidades de vivienda que integran el Proyecto, deja establecida la siguiente distinción: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

El inmueble que se enajena tiene la garantía legal por estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO CUARTO: DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE:** EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiestan conocer y aceptar que deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega la indicación de las reparaciones locativas, de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de (l) (los) inmueble(s), para que CONALTURA

CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Fideicomiso respondan por ellos. No se aceptarán reclamos por acabados de pintura de muros y techos (no se incluye pintura en techos y muros), carpintería metálica, ventanearía y cristales, cielos rasos, color uniforme, y estado de enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, carpintería de madera y en general por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO QUINTO: DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.**

Respecto a este tipo de daños, operandos garantías. A) las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias; manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves desagües, tabletas y enchapes, serán atendidos a través de CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Fideicomiso por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s), vencido este plazo, el comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de tres (3) meses no se suspenderá por la falta de uso que EL (LOS) COMPRADOR (ES) haga(n) de (l) (los) inmueble(s), entendido que la garantía expirará para EL (LOS) COMPRADOR(ES) vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega, y B) la garantía respecto a fisuras de muros se efectuara por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de EL (LOS) COMPRADOR(ES) entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL (LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble(s) adquirido(s). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO SEXTO:** CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Fideicomiso recomiendan que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales

en las paredes, techos y pisos de inmueble, entendiéndose que, en el proceso de ajustes de los materiales, que coinciden con el periodo de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL (LOS) COMPRADOR(A)(ES) cambia(n) el color de los muros, colocan 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, CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Fideicomiso no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que darle a la misma, se deterioren o dañen. En este caso CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Fideicomiso procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL (LOS) COMPRADOR(A)(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l) (los) inmueble(s) adquirido(s). CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Fideicomiso no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfono, por causa de los sistemas privados de televisión. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito, todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s) deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de (l) (los) inmueble(s) y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de (l) (los) inmueble(s) y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso 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 imperfecto, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarle a un tercero para el efecto. Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso procederá a su reposición, pues el interés de esta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de contrato en correcto estado. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado por tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Fideicomiso no responderá por el mal uso de los mesones de cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados.

XX

**PARÁGRAFO NOVENO:** EL FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de la FIDUCIARIA y/o del FIDEICOMISO TRADENTE, si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. XXX

**SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS:** EL FIDEICOMITENTE entrega EL(LOS) INMUEBLE(S) instalados en funcionamiento de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes., A partir de la

fecha de entrega del El(LOS) INMUEBLE(S) a EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán por su cuenta los pagos que se causen por servicios públicos, tales como energía, acueducto, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pago de las expensas comunes o cuotas de administración del PROYECTO. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hará la entrega material del (los) inmueble (s) objeto de la presente compraventa junto con los bienes comunes esenciales para el uso y goce del mismo de acuerdo al inciso primero (1°) del artículo veinticuatro (24) de la Ley 675 de dos mil uno (2001), dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción del presente instrumento público y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) se obliga (n) a recibirlo (s) en la misma fecha. En el evento en que existan circunstancias que impidan la entrega del (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la entrega se realizará en un plazo adicional de treinta (30) días, sin que por ello se entienda incumplido el presente contrato de compraventa. El (los) inmueble(s) será entregado (s) con el correspondiente manual de propietario, catálogos y garantías. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta, en la cual se señalará el plazo de treinta (30) días, dentro del cual serán corregidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) no cumple(n) con su obligación de recibir, el (los) inmueble (s), en la fecha establecida para tal fin, el (los) inmueble(s) se entenderá (n) recibido (s) por éste (os) lo cual constará en acta de entrega suscrita por dos (2) testigos, en todo caso, la(s) llave(s) de acceso al inmueble estará(n) a disposición de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y las podrá(n) reclamar en la oficina del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE. Si como consecuencia de la negativa de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, por cada día de mora en el pago, sin perjuicio de la facultad que tienen EL FIDEICOMISO y EL

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE de exigir el pago de los saldos insolutos, en los términos descritos en la cláusula octava anterior. XXXXXXXXXXXXX

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de entrega del (los) Inmueble (s) objeto del presente contrato, EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) asume (n) la custodia de los bienes aquí transferidos, así como el pago de las cuotas de administración que le correspondan conforme el presupuesto definitivo que para el efecto presente el Administrador. Conoce(n), entiende(n) y acepta(n) EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que dicho pago deberá(n) realizarlo en los términos que para el efecto indique el administrador. XX

**PARÁGRAFO TERCERO:** Serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), a partir de la fecha de la entrega material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, el pago de servicios públicos y las cuotas de administración del (los) inmueble (s), en razón de la Copropiedad y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. XX

**PARÁGRAFO CUARTO** Las partes renuncian a la condición resolutoria que surge de la forma de entrega del inmueble. XX

**OCTAVA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9 de 1.989, 49 de 1.990, 3 de 1.991, 388 de 1.997 y 1450 de 2.011 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009 y la ley 1537 de 2012, modificada por la Ley 2079 de fecha 14 de enero de 2020. XX

**PARÁGRAFO:** LA FIDUCIARIA y EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) entiende(n), acepta(n) y declara(n) que el (los) bien(es) inmueble(s) objeto del presente contrato es una vivienda de interés social adquirida con aportes del subsidio familiar de vivienda, si fuere el caso. XX

**NOVENA - SUBSIDIO FAMILIAR: SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR \_\_\_\_\_ CON NIT \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ ( ). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



sección homogénea, vr.gr., demolición parcial para incluir puerta o ventana o su demolición total. XXX

**PARÁGRAFO SEXTO: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s), o, que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s) desatiendan las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o por el proveedor o por la empresas de servicios públicos o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida. XXX

**DECIMA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO:** Los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán asumidos por partes iguales entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). Las copias que se expidan de la presente escritura pública serán asumidas en su totalidad por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). Los impuestos de registro, beneficencia o sus equivalentes, según sea el caso, que ocasione la escritura de compraventa, así como los derechos notariales por concepto de la constitución de la hipoteca a favor de la entidad que financie la compraventa del (los) inmueble (s) y su correspondiente registro (impuesto de registro, registro y anotación, estampillas), son de cargo exclusivo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). XXX

**PARÁGRAFO:** Los gastos notariales y los impuestos de registro y de derechos de registro y anotación que se causen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, que grava (n) el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, serán a cargo exclusivo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. XXXXXX

**DÉCIMA PRIMERA -** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR está autorizado para enajenar las unidades de vivienda que forman parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CUSPIDE APARTAMENTOS, por haber radicado toda la documentación necesaria para ello ante la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Distrital



El FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES), expresan irrevocablemente que eximen a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la PROMESA DE COMPRAVENTA, al igual que por todo lo relacionado con la titulación y tradición de El(LOS) INMUEBLE(S). XXX

**DÉCIMA QUINTA:** Con fundamento en lo previsto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el suscrito Notario deja expresa constancia que exigió a las partes contratantes el paz y Salvo por las contribuciones a las expensas comunes (ordinarias y/o extraordinarias), que debe expedir el Representante Legal de la Copropiedad. XXXX XXX

Presente(s) EL(LOS) COMPRADOR(ES), \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida en Bogotá, de estado civil \_\_\_\_\_, y manifestó: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a) Que en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) e interés. XXXXXXXXXXXXXXX

b) Que acepta(n) la presente escritura y en especial la venta en ella contenida. XXXX

c) Que recibirán el El(LOS) INMUEBLE(S) objeto de la presente escritura el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

d) Que expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e) Que la FIDUCIARIA no es ni la constructora ni la interventora del PROYECTO, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del mismo, y por lo tanto no conoce las especificaciones técnicas, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por la estabilidad de la obra o por los perjuicios que la no ejecución del PROYECTO ocasione a EL(LOS) COMPRADOR(ES) o a terceros, responsabilidad que EL(LOS) COMPRADOR(ES) entiende(n) es única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

f) Declara(n) a paz y a salvo al FIDEICOMISO TRADENTE y a la FIDUCIARIA en relación con la transferencia aquí contenida, toda vez que la FIDUCIARIA dio

cumplimiento a cabalidad a los establecido en el CONTRATO FIDUCIARIO, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. por ningún concepto. XXX

d) Que conoció(eron) el proyecto de minuta de la presente escritura con tres días de anticipación y lo encontró(aron) aceptable. XXX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX

----- SECCIÓN CUARTA -----

----- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA -----

----- SECCIÓN CUARTA -----

----- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -----

XX

Presente(s) nuevamente: **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** \_\_\_\_\_,

de las condiciones civiles señaladas al inicio de este instrumento y manifestó(aron) que de acuerdo a lo establecido el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989 y en la Ley 3ª de 1991, constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el (los) inmueble(s) descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula PRIMERA de la tercera parte de este instrumento, a favor suyo y de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma; reconociendo desde ya que la única persona que puede perseguir o embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es **BANCO** \_\_\_\_\_, o quien legalmente represente sus derechos o la persona o personas a quien este transfiera o ceda a cualquier título el crédito y las garantías que lo amparan, entidad que financio la adquisición de este inmueble. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

----- INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR -----

**LEY 258/1996.** A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6° de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2003 (Afectación a Vivienda Familiar). \_\_\_\_\_

El Notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil a **LA VENDEDORA**, ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser una persona jurídica. \_\_\_\_\_

El Notario indagó a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó(aron) que su estado civil es **SOLTERA SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**. \_\_\_\_\_

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

**El Notario deja constancia que por no reunir los requisitos establecidos en la Ley, el inmueble objeto de este contrato no se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR.**

XX

**ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El(los) otorgante(s) **SI ( ) NO ( )** acepta(n) con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

**LOS COMPARECIENTES** manifiestan que para efecto de las leyes trescientos treinta y tres (333) de mil novecientos noventa y seis (1996) y trescientos sesenta y cinco (365) de mil novecientos noventa y siete (1997) o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) bien(es) inmueble (s) materia u objeto del presente contrato, lo(s) adquirió(eron) con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. Así mismo hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, números de cédulas, los números de las matrículas inmobiliarias y linderos. XXX

Además declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario

responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Se les advirtió a los comparecientes la OBLIGACION QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el propósito de aclarar o modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERROR O INEXACTITUD ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y EL NOTARIO. En caso de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (ARTICULO 25 Decreto Ley 960 de 1970. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EL SUSCRITO NOTARIO INFORMO A LAS PARTES SOBRE LA CONVENIENCIA DE OBTENER PAZ Y SALVOS POR CONCEPTO DE LA TOTALIDAD DE LOS SERVICIOS PUBLICOS. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**POLITICA DE PRIVACIDAD:** El(los) otorgante(s), expresamente declara(n) que NO autoriza(n) la divulgación, ni comercialización, publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen y/o fotografía tomada en la notaría, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo lo relacionado con el presente instrumento y en los demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado solicite por escrito, conforme a la Ley. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

**NOTA:** A los enajenantes se les hizo saber el contenido del numeral 3 del artículo 6 de la Ley 2097 de 2021, sin embargo, al intentar verificar por internet el certificado señalado en la norma, no se encontró la opción en la plataforma REDAM de acceso por el usuario NOTARÍA y por ello se da aplicación al parágrafo 2 del artículo 6 de la misma Ley que reza "La carga de verificación si el ciudadano está inscrito en el Registro recaerá únicamente en el Estado. La imposibilidad de verificar el registro deberá interpretarse en favor del ciudadano", razón por la cual, los enajenantes manifiestan bajo la gravedad del juramento que carecen de deudas de alimentos y no se encuentran inscritos en el Registro de Deudores Morosos de "REDAM". XXXXXXXX



Aa095944390, Aa095944391, Aa095944392, Aa095944393, Aa095944394,  
 Aa095944395, Aa095944396, Aa095944397, Aa095944398, Aa095944399,  
 Aa095944400, Aa095944401, Aa095944402, Aa095944403, Aa095944404,  
 Aa095944405, Aa095944406, Aa095944407, Aa095944408, Aa095944409,  
 Aa095944410, Aa095944411, Aa095944412, Aa095944413, Aa095944414,  
 Aa095944415. XX

XX  
 XXX

**DERECHOS NOTARIALES : (\$ 145,000.00) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**RESOLUCIÓN 00773 DE FECHA 26 DE ENERO DE 2024 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**VALOR SUPERINTENDENCIA : (\$ 19,750.00) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**VALOR FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: (\$ 19,750.00) XXXXXXXXXXXXXXXX**

**IVA: (\$ 305,337.00) XX**

"No se toma huella dactilar en virtud de lo dispuesto en el numeral segundo de la Instrucción Administrativa No. 004 del dieciséis (16) de marzo del año dos mil veinte (2020) de la Superintendencia de Notariado y Registro". XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ENTIDAD QUE REALIZA LA LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA  
 ACREEDOR**

**FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**

XXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXX

CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A S.

NIT 811.020.804-2

**EL FIDEICOMISO TRADENTE**

**XXXXXXXXXXXXX**

**C.C. No.**

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

---

**C.C. No. :**

**ESTADO CIVIL:**

**DIRECCION:**

**CIUDAD:**

**TELEFONO:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**(RESOLUCIÓN 033/44/2007 DE LA UIAF)**

**CORREO ELECTRÓNICO:**

**ACEPTO NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: SI ( ) NO ( )**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
DE BIEN INMUEBLE PROYECTO VIS CÚSPIDE APARTAMENTOS ETAPA 1  
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX**, quien, en virtud de su calidad de Apoderado Especial, actúa en nombre y representación de **CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.S**, sociedad comercial, identificada con NIT No. 811.020.804-2, con domicilio principal en la ciudad de Medellín y quien en adelante se denominará (el "**Promitente Vendedor**");

Y de la otra \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, domiciliado(a) en el municipio de \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien para efectos del presente documento se denominará (el "**Promitente Comprador**");

A quienes individualmente se hará referencia como "**Parte**" y colectivamente como las "**Partes**", han convenido celebrar un **Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble** (el "**Contrato**"), el cual se registrá por las siguientes cláusulas y en los no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES**

1. El Promitente Vendedor se encuentra adelantando por su exclusiva cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario denominado CÚSPIDE APARTAMENTOS Etapa 1 (en adelante el "**Proyecto**"), ubicado en el municipio de Bogotá D.C, en la actual nomenclatura Calle 48 K Sur No. 3F - 16, el cual estará conformado por dos etapas, siendo la primera etapa a su vez, conformada, exclusivamente, por doscientos dieciocho (218) apartamentos, distribuidos en dos (2) torres, de la siguiente manera **TORRE 1**: conformada por ciento veintiocho (128) apartamentos y **TORRE 2**: Conformada por noventa (90) apartamentos, (en adelante "**Etapa 1**").
2. Mediante la Escritura Pública 5756 del Veinticuatro (24) de diciembre de dos mil veinte (2020) de la Notaría Treinta y Ocho del Círculo de Bogotá D.C. se constituyó el **FIDEICOMISO CONALTURA (VIS)-FIDUBOGOTÁ**, administrado por FIDUCIARIA BOGOTÁ

S.A., que tiene como objeto recibir y mantener la titularidad jurídica del bien inmueble sobre el que se llevará a cabo el proyecto CÚSPIDE APARTAMENTOS.

3. Mediante documento privado del 3 de marzo del 2022 se celebró el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión Con Fiduciaria Bogotá S.A., que tuvo como objeto la administración de los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, durante la fase de preventas del proyecto.
4. El promitente comprador declara conocer y aceptar el contenido de los contratos referidos en la consideración segunda y tercera del presente documento, siendo estos los que regulan la administración de los recursos para el desarrollo del proyecto VIS CÚSPIDE APARTAMENTOS en sus diferentes etapas.
5. El Proyecto, el cual es vivienda de interés social, será ejecutado sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 505-40550287 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, o sobre aquellos lotes resultantes de su englobe o subdivisión que a futuro llegaren a identificarse con los folios de matrícula inmobiliaria que les sean asignados por el registrador correspondiente.
6. La relación jurídica entre Conaltura y los interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto se fundamenta única y exclusivamente en la suscripción del presente Contrato de Promesa de Compraventa.
7. El Promitente Comprador se encuentra interesado en adquirir una o varias unidades privadas resultantes de la construcción del Proyecto (en adelante la "Unidad Inmobiliaria").
8. Actualmente, el Promitente Vendedor tiene a su cargo la construcción, la comercialización, estructuración técnica, arquitectónica, jurídica, urbanística y financiera del Proyecto.

**CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN:** El Promitente Vendedor se obliga a transferir a título de compraventa al Promitente Comprador, y éste a su vez se obliga a adquirir del primero a igual título, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):

- a) Unidad Inmobiliaria identificada con nomenclatura provisional, como Apartamento No. <<Inmueble>>, en adelante denominado como el "Inmueble", el cual hace parte de la Primera Etapa del proyecto VIS "CÚSPIDE APARTAMENTOS", el cual se desarrollará en el Lote de Terreno.
- b) **Descripción del Inmueble.** El Apartamento <<Inmueble>> contará con un área construida aproximada de <<AreaConstruida>>Mt2.

No obstante, la mención del área construida, el Inmueble se venderá como cuerpo cierto.

- c) **Nomenclatura del Proyecto.** La nomenclatura actual del Proyecto es Calle 48k Sur No. 3F-16, Bogotá D.C.; la cual podrá variar por disposiciones catastrales o prediales del Distrito, sin constituir una variación en el Inmueble. En todo caso, la nomenclatura asignada es provisional y está sujeta a verificación de las entidades distritales.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El Inmueble se enajena con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y estado de habitabilidad. Adicionalmente el Inmueble cumple con las especificaciones indicadas en el Anexo 1 (*Especificaciones del Apartamento*).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El Inmueble contará con las acometidas necesarias para la conexión de servicios públicos esenciales en cumplimiento de las disposiciones del régimen legal de vivienda. La conexión, aparatos telefónicos, deberán ser tramitados y adquiridos por el Promitente Comprador directamente con terceros o las entidades prestadoras de los servicios.

**PARAGRAFO TERCERO:** El Inmueble será edificado y entregado de acuerdo con los planos estructurales y arquitectónicos aprobados de manera previa mediante licencia de urbanización y construcción otorgada por la autoridad urbanística competente, y sus correspondientes modificaciones.

El Promitente Vendedor se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del Proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Las modificaciones en los planos estructurales y arquitectónicos que sean aprobados, así como en la licencia de urbanismo y construcción, estarán limitadas por las disposiciones que en esta materia dicten las autoridades municipales competentes únicamente.

**CLÁUSULA SEGUNDA. – TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Que el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CONALTURA (VIS) -FIDUBOGOTÁ voceado y administrado por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., adquirió el inmueble 50S-40550287 a título de aporte a fiducia mercantil conforme la Escritura Pública 5756 del Veinticuatro (24) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020) de la Notaría Treinta y Ocho del Circulo de Bogotá el cual fue transferido por NUÑEZ CACERES EVARISTO, NUÑEZ CACERES HUMBERTO y NUÑEZ CACERES LUIS ARCESIO.

**CLÁUSULA TERCERA. – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El Proyecto donde se encontrará ubicado el Inmueble estará sometido al régimen de propiedad horizontal contemplado por la Ley 675 de 2001 o la norma que lo modifique o sustituya, reglamentación que hará el Promitente Vendedor antes de la entrega material del Inmueble y que el Promitente Comprador acepta, se obliga a conocer y cumplir en todos sus apartes.

**PARAGRAFO PRIMERO: Obligaciones del Promitente Comprador.** El Promitente Comprador se obliga a: (i) respetar y acatar el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial, edificio o torre; (ii) pagar desde el momento de la entrega material del Inmueble, a cualquier título, todas las obligaciones pecuniarias que sean necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado al Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal; y (iii) pagar las multas que tengan su origen en dicho reglamento.

**PARAGRAFO SEGUNDO: Declaración del Promitente Comprador.** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que cualquier reforma, modificación, ampliación o ajuste en el Inmueble requerirá la aprobación de la asamblea general de propietarios de la urbanización y, eventualmente, generará la reforma al reglamento de propiedad horizontal, lo cual se llevará a cabo bajo el quórum y mayorías impuestas por la Ley 675 de 2001 o la norma que la reemplace. Esto sin perjuicio de las eventuales licencias urbanísticas que se requieran previamente a la ejecución de las obras civiles.

**CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LOS PROMITENTES VENDEDORES, como precio total de la compraventa, la suma de \_\_\_\_\_ (SHaga clic o pulse aquí para escribir texto.) [el "Precio"], el cual estará compuesto por una cuota inicial y un valor restante, así:

Una cuota inicial correspondiente al \_\_\_\_\_% del valor del inmueble, que únicamente y para efectos de calcular las cuotas mediante las cuales se recaudará esta cuota inicial, se calcula en: \_\_\_\_\_ (\$) y un subsidio familiar de vivienda

\_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_). No obstante, este monto deberá recalcularse nuevamente con el valor del salario mínimo mensual legal vigente del año en que se escriture el inmueble a favor del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con el fin de que en el año respectivo sea equivalente y corresponda al porcentaje referido en esta cláusula, lo que (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a pagar al momento de la firma de la escritura pública.

El valor restante, corresponderá al \_\_\_\_\_ % del valor del inmueble del año en que se efectúe la escrituración a favor del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**Forma de pago.**

El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) especificar al momento de la firma del presente Contrato si pagará la diferencia entre el Precio Total y la cuota inicial, con recursos propios o con la obtención de un crédito hipotecario, leasing habitacional u otra tipología de crédito.

Dicha forma de pago será ratificada con cuatro (4) meses de anticipación a la fecha dispuesta para la firma de la escritura pública, mediante la presentación de la carta de aprobación del crédito o de una carta donde manifieste que pagará con recursos propios.

a.) El Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor la cuota inicial de la siguiente forma:

En dinero en efectivo o cheque, en las fechas que a continuación se indican:

PAGO N.	FECHA (DD/MM/AA)	MONTO [números]
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		

14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

Las fechas indicadas representarán el último día de plazo para el pago, por lo cual, en caso de incumplirse con el pago de alguna de las cuotas, automáticamente se generará: *i)* el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha en que ha debido hacerse el pago, los cuales se generarán hasta la fecha efectiva en que se pague el saldo adeudado; y, *ii)* pasados noventa (90) días corrientes posteriores al incumplimiento referido en esta cláusula, se dará por terminado el presente Contrato sin necesidad de requerimiento alguno y, se generará y aplicará la cláusula penal pactada más adelante.

Teniendo en cuenta que las modificaciones conllevan gastos administrativos, ante la suscripción de Otrosíes y la modificación a la forma de pago, el Promitente Comprador pagará en favor del Promitente Vendedor la suma equivalente a medio salario mínimo mensual legal vigente (0.5 SMMLV) + IVA, mediante depósito, transferencia o consignación a la cuenta que El Promitente Vendedor le indique.

b.) La suma restante del precio, equivalente a \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), se pagará con el producto de un crédito hipotecario o un leasing habitacional otorgado al Promitente Comprador por una entidad financiera acreditada o, con recursos propios.

De lo cual el Promitente Comprador deberá dejar expresa constancia en el presente Contrato:

Forma de Pago	Diligenciar la casilla correspondiente (X)
Recursos propios	
Crédito hipotecario	

Si el Promitente Comprador estipula que pagará el precio restante con recursos propios, deberá hacerlo a más tardar treinta (30) días calendario después de la última cuota de pago establecida para finiquitar la cancelación de la suma de dinero correspondiente a la cuota inicial.

El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que el pago del valor restante no está sujeto a la entrega material del Inmueble, o a la realización de una visita al sitio de la obra.

**Incumplimiento en el pago de las cuotas.** El incumplimiento en el pago por parte del Promitente Comprador de cualquiera de las obligaciones pecuniarias contenidas en este Contrato, o en cualquier documento que se considere integrado a éste, facultará al Promitente Vendedor para generar de forma automática i) el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día inmediatamente siguiente y hasta la fecha efectiva en que se pague el valor adeudado y, ii) pasados noventa (90) días corrientes posteriores al incumplimiento referido en esta cláusula, se dará por terminado el presente Contrato sin necesidad de requerimiento alguno y, se generará y aplicará la cláusula penal pactada más adelante.

**Imputación de pagos.** Los pagos que efectúe el Promitente Comprador, que cuenten con el debido soporte enviado al Promitente Vendedor bajo el procedimiento que para el efecto se indique, serán aplicados en primer lugar a los intereses que tenga pendientes de pago y los excedentes se abonarán al precio del Inmueble, tal como lo establecen las leyes civiles. Todos los pagos que realice el Promitente Comprador deberán ser identificados con su cédula de ciudadanía o documento que haga las veces.

**Lugar autorizado para pagos.** Los pagos deberán ser efectuados mediante depósito, transferencia o consignación a la tarjeta de recaudo asignada al Promitente Comprador o al convenio bancario que le indique la Promitente Vendedora. En la obra y en la sala de ventas del Proyecto, así como en las sedes o domicilios de las entidades asociadas, o a representantes, empleados o dependientes del Promitente Vendedor, queda expresamente prohibida la recepción de pagos, cuotas o abonos del Precio, ya sea en dinero efectivo o en cheques.

**Acciones en caso de incumplimiento.** El incumplimiento en los pagos dará derecho al Promitente Vendedor a exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento

alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas junto con sus intereses, así como a la retención de la cláusula penal de las sumas efectivamente pagadas, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercer contra el Promitente Comprador.

Para el cobro del Precio adeudado, los intereses o la cláusula penal, el Promitente Vendedor podrá hacer efectivo el pagaré en blanco con carta de instrucciones que hubiere sido suscrito por el Promitente Comprador para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente Contrato.

**CLÁUSULA QUINTA. - CRÉDITO HIPOTECARIO: Solicitud del crédito.** El Promitente Comprador será el exclusivo encargado de adelantar los procedimientos para la obtención de un crédito en una entidad financiera.

El Promitente Comprador solicitará un crédito de vivienda ante una entidad financiera o prestataria de dinero, junto con toda la documentación requerida por la entidad dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa. En caso de que así no lo hiciera, el Promitente Comprador deberá manifestarlo por escrito, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar con recursos propios y de contado el valor diferencial entre el precio y la cuota inicial, modificando así lo manifestado en el presente Contrato.

Si el Promitente Comprador no cumpliera ni lo primero ni lo segundo, se entenderá que ha incumplido y le otorgará el derecho al Promitente Vendedor de dar por terminado el presente Contrato de manera unilateral y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. Igualmente, el Promitente Vendedor estará facultado para retener la cláusula penal en virtud de dicho incumplimiento o para cobrarla mediante el diligenciamiento del pagaré en blanco otorgado con carta de instrucciones.

Adicionalmente, el Promitente Comprador se obliga a ratificar la forma de pago con una antelación mínima de cuatro (4) meses a la fecha de la escrituración del Inmueble, mediante el envío de la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional, a la dirección electrónica XXXXXXXXXXXXXXXX

El Promitente Comprador se obliga a comunicar al Promitente Vendedor sobre el resultado de la solicitud del crédito respetando la antelación mínima para presentar la carta de aprobación; dicha comunicación incluirá copias de las manifestaciones recibidas de la entidad financiera o prestataria de dinero, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si el Promitente Comprador no cumpliera con esta obligación, se configurará el incumplimiento de una obligación dando

lugar a la terminación del presente Contrato sin necesidad de requerimiento alguno, y facultando al Promitente Vendedor el cobro de la cláusula penal.

Si la entidad financiera o prestataria de dinero al estudiar el crédito, le solicita al Promitente Comprador documentos adicionales, este tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo referido anteriormente, para presentar al Promitente Vendedor la carta de aprobación definitiva.

El Promitente Comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por el banco para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito.

Para garantizar el pago de los saldos bien por concepto del precio del Inmueble, bien por concepto de gastos de escrituración, de intereses de subrogación o por cualquier gasto que no pague el Promitente Comprador o que asuma el Promitente Vendedor en nombre del Promitente Comprador, el Promitente Vendedor queda facultado para cobrar tales conceptos al Promitente Comprador haciendo efectivo el pagaré en blanco con carta de instrucciones que hubiere sido suscrito por el Promitente Comprador para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas.

El Promitente Comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al Promitente Vendedor.

El Promitente Vendedor no contraerá responsabilidad alguna por la tramitación del crédito, la obtención de la carta de aprobación, su vigencia, la determinación de tasas de interés subsidiadas, o el efectivo desembolso del crédito; estos eventos se adelantarán bajo la exclusiva cuenta y riesgo del Promitente Comprador, y en ningún caso se entenderá el incumplimiento del Promitente Vendedor por la no realización de dichos procedimientos o la negación del crédito u otro instrumento de financiación.

El pago de la cuota final mediante un crédito hipotecario u otro instrumento de financiación deberá hacerse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración del Inmueble.

**No solicitud del crédito u otro instrumento de financiación.** Si llegados cuatro (4) meses previos a la escrituración del Inmueble, el Promitente Comprador no ha presentado la carta de aprobación del crédito hipotecario u otro instrumento de financiación otorgado por una

entidad financiera, el Promitente Vendedor podrá declarar el incumplimiento del contrato, procediendo a la restitución de los recursos y al descuento de la cláusula penal, lo cual el Promitente Comprador autoriza al momento de la suscripción de este Contrato.

El Promitente Comprador declara que la devolución de los recursos aportados se hará de conformidad con el procedimiento estipulado en el presente documento.

En el evento en que se vaya a terminar el Contrato, si ya se hubiere hecho entrega material del Inmueble, el Promitente Comprador deberá restituirlo simultáneamente al reembolso de los recursos, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del Promitente Vendedor.

**Negación o aprobación parcial del crédito.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, la entidad financiera otorga el crédito al Promitente Comprador parcialmente, el Promitente Comprador deberá pagar el saldo restante antes de la escrituración y entrega material del Inmueble, a más tardar el día en que sea citado para suscribir la Escritura Pública de transferencia del dominio. Si el Promitente Comprador no paga el valor adeudado al vencimiento del plazo, el Promitente Vendedor se abstendrá de escriturar el Inmueble y podrá dar por terminado el Contrato de manera unilateral, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal.

En caso de que el crédito u otra forma de financiamiento sea negado, el Promitente Vendedor se reserva la facultad de dar por terminado unilateralmente el presente Contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, generándose igualmente el cobro de la cláusula penal prevista en el presente documento.

El Promitente Comprador autoriza desde ya al Promitente Vendedor, a descontar las sanciones previamente descritas, de las sumas entregadas como parte del precio del Inmueble o a llenar el pagaré en blanco con carta de instrucciones suscrito en virtud de este Contrato, por el monto adeudado, haciendo exigible su cumplimiento.

**Incumplimiento del Promitente Comprador.** Se configurará el incumplimiento del Promitente Comprador, con relación a las obligaciones de trámite y gestión del crédito hipotecario u otra fuente de financiación, en los siguientes eventos:

- a.) Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito o la fuente alternativa de financiación por falsedad, inexactitud, reticencia o ambigüedad en la información que el Promitente Comprador presentó.
- b.) Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito porque el Promitente Comprador no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- c.) Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito o la fuente alternativa de financiación por endeudamiento.
- d.) Cuando el Promitente Comprador pierda su empleo.
- e.) Si llegados cuatro (4) meses previos a la escrituración del Inmueble, el Promitente Comprador no ha presentado la carta de aprobación del crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera o no manifiesta que pagará el precio faltante con recursos propios.

Como consecuencia del incumplimiento, el Promitente Vendedor procederá a dar por terminado inmediata y unilateralmente este Contrato sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya el Promitente Comprador para que el Promitente Vendedor descuente el valor de la cláusula penal, o exija su pago por medio del lleno del pagare en blanco con carta de instrucciones, así mismo restituya los aportes sobrantes de acuerdo al procedimiento previsto en el presente Contrato, sin rendimientos o intereses de ninguna clase.

Adicionalmente, el Promitente Vendedor podrá suspender el procedimiento de entrega del Inmueble cuando el Promitente Comprador incumple con la obligación de gestionar la aprobación del crédito hipotecario o su desembolso.

**Intereses de subrogación.** En el evento en que el Promitente Comprador decida pagar la cuota final del precio con el producto de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, éste reconocerá y pagará intereses mensuales anticipados, liquidados a la tasa máxima mensual del interés bancario corriente o, en caso de existir crédito constructor vigente para el Proyecto, intereses a la tasa del crédito constructor. Los intereses se causarán a partir del día en que se otorgue la escritura pública de venta que perfeccione el presente documento y hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

**Requerimientos.** Si el Promitente Vendedor por algún motivo llegare a pagar cualquier concepto que le correspondiera al Promitente Comprador, podrá descontarlos de cualquier suma que adeude al Promitente Comprador o, recobrar lo pagado ejecutando el pagare en blanco con carta de instrucciones suscrito.

**CLÁUSULA SEXTA. - PROCEDIMIENTO DE RESTITUCIÓN DE RECURSOS:**

En los casos en que proceda la devolución de los recursos aportados por el Promitente Comprador, ésta se realizará por parte del Promitente Vendedor mediante depósito, transferencia o consignación a la cuenta \_\_\_\_\_, No. \_\_\_\_\_ del banco \_\_\_\_\_, a nombre de \_\_\_\_\_, cuya titularidad acredita mediante la presentación de la respectiva certificación bancaria al momento de suscribir el presente Contrato.

En caso de no poderse realizar la devolución de los recursos a la cuenta bancaria anteriormente relacionada, éstos serán consignados a órdenes de un despacho judicial; para este efecto, el Promitente Comprador confiere mandato especial, expreso e irrevocable al Promitente Vendedor.

Adicionalmente, en los casos en que proceda el descuento de la cláusula penal, los recursos serán restituidos previo descuento de ésta y del Gravamen o Movimientos Financieros (GMF o cuatro por mil - \$ 4 x \$ 1.000) que se genere como consecuencia de la operación de devolución, sin que haya lugar al pago de ningún tipo de rendimiento financiero o intereses sobre las sumas efectivamente pagadas. En caso de solicitarse la devolución de los recursos mediante cheque o transferencia electrónica, serán descontados los costos asociados a estas transacciones.

**CLÁUSULA SEPTIMA. - LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:**

**Libertad de gravámenes y limitaciones al dominio.** El Promitente Vendedor manifiesta que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo al momento de la escrituración, libre de todo gravamen y limitación al dominio, como desmembraciones de la propiedad, condiciones resolutorias, registro de actos que lo pongan fuera del comercio, condiciones resolutorias al dominio, y que, por consiguiente, se obliga a acudir al saneamiento del derecho de dominio que promete en venta, en los casos en que determine la ley. Excepción hecha de las servidumbres afectadas a infraestructura de servicios públicos domiciliarios, predios colindantes y del régimen de propiedad horizontal que se constituirá.

**Obligación de saneamiento.** El Promitente Vendedor se obliga a sanear por evicción o por vicios redhibitorios, en los casos y términos que establece la ley.

**Extinción de las garantías inmobiliarias.** El apartamento se deberá destinar a vivienda exclusivamente y no podrá constituirse sobre el mismo, vivienda hotelera. Cualquier variación en el uso o destinación generará la extinción de las garantías inmobiliarias, sin perjuicio de las infracciones urbanísticas en que incurra el Promitente Comprador.

El Promitente Vendedor declara que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo en los términos estipulados en el presente Contrato y en los Anexos que hacen parte integral del mismo.

**CLÁUSULA OCTAVA. - ENTREGA MATERIAL:** La entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, o a quien éste designe en debida forma, se realizará, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones previstas en el presente Contrato por parte del Promitente Comprador, una vez concluya la Construcción del Proyecto, cuya duración aproximada se estima por parte del Promitente Vendedor en diecinueve (19) meses contados desde el cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Etapa 1 del Proyecto, conforme el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión con Fiduciaria Bogotá S.A. suscrito por el Promitente Vendedor y, referido en las consideraciones del presente documento. No obstante, lo anterior, la duración definitiva del Periodo de Construcción será informado por el Promitente Vendedor al Promitente Comprador, teniendo en cuenta los factores que pueden afectar la estimación inicialmente presentada, fecha que en todo caso está supeditada al cumplimiento por parte del Promitente Comprador de los pagos de las cuotas a que se obliga.

No obstante, el señalamiento de este plazo, el Promitente Vendedor dispondrá para la entrega de un plazo de gracia adicional a la fecha definitiva que informe al Promitente Comprador, de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha referida. Este plazo señalado podrá ampliarse incluso por un periodo mayor, cuando el retraso en la entrega no sea imputable al Promitente Vendedor, esto es, que haya operado un caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se informe previamente y por escrito al Promitente Comprador o, cuando el motivo en el retraso sea la tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la etapa, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

La entrega material se hará en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como las garantías de carácter legal que otorga EL PROMITENTE VENDEDOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir la(s) unidad(es)

inmobiliaria(s) prometida(s) en venta o de pagar los dineros adeudados por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto.

**Citación.** El Promitente Vendedor citará al Promitente Comprador para la entrega material mediante comunicación escrita, física o electrónica, enviada a la dirección que consta en el presente Contrato y entregada bajo recibo personal, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles al procedimiento de entrega; en la citación se deberá indicar la fecha y hora de presentación en el lugar de ubicación del Inmueble. Si el Promitente Comprador manifiesta que no le es posible asistir a la citación y acredita una justa causa, el Promitente Vendedor indicará nueva fecha y hora para la entrega material, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles.

**No comparecencia.** Las Partes pactan que después de una (1) citación debidamente notificada al Promitente Comprador para la recepción del Inmueble sin que éste comparezca a recibirlo, y sin que de manera previa haya cancelado la cita mediante comunicación escrita, motivada por un evento de fuerza mayor, el Promitente Vendedor estará facultado a su discreción para:

- a) Terminar el Contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, quedando igualmente el Promitente Vendedor facultado para cobrar la suma indicada como cláusula penal o, descontarla del valor recibido, antes de la restitución del saldo a favor del Promitente Comprador.
- b) Proceder a la entrega material del Inmueble mediante el envío de las llaves por correo postal certificado, a la dirección de notificación estipulada en el presente Contrato. La entrega material se entenderá surtida el día de recibo de las llaves de acuerdo a la guía o constancia de entrega proporcionada por la empresa prestadora del servicio de correo certificado.

**Compensación.** Si el Promitente Vendedor no entrega el Inmueble dentro del plazo estipulado o en la ampliación de éste, deberá reconocer a título de compensación una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5 %) nominal mensual sobre los recursos que el Promitente Comprador haya pagado a la fecha en que debía hacerse la entrega material, por un periodo máximo de 180 días. Dicha suma convencional será pagadera siempre y cuando el Promitente Comprador no haya incurrido en mora en ninguna de las obligaciones ni en las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado

según el presente Contrato, en caso contrario, el Promitente Vendedor no estará obligado a pagar esta compensación.

La compensación se causará pasados treinta (30) días calendario siguientes a la fecha prevista para la entrega material y sus prórrogas, hasta la fecha en que efectivamente se haga entrega del Inmueble o hasta por seis (6) meses.

Las Partes acuerdan que, por el hecho de pagarse esta compensación, no se entenderá que existe incumplimiento del presente Contrato por parte del Promitente Vendedor y no habrá lugar a que se le aplique la cláusula penal.

A partir de la fecha para la cual se cite por parte del Promitente Vendedor al Promitente Comprador para el recibo del Inmueble, cesará la obligación del pago de la compensación referida en la presente cláusula.

De lo establecido en el presente numeral se exceptúa el retraso en la entrega originado por caso fortuito o fuerza mayor o, cuando el motivo en el retraso sea la tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la etapa, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos; en este caso no habrá lugar a reconocimiento alguno por parte del Promitente Vendedor.

**Entrega a título de mera tenencia.** Si la entrega material se realiza con anterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa, se entiende que aquella se realiza a título de mera tenencia y las Partes están obligadas a suscribir un documento con alcance legal que así lo determine. Por la celebración del negocio prometido o por su resolución, se entiende extinguida la mera tenencia. En caso de extinción del Contrato habrá lugar a la restitución del Inmueble por parte del Promitente Comprador dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de resolución, so pena de ocupación sin justo título y de las medidas policivas o judiciales que conlleven a la restitución del Inmueble en favor del Promitente Vendedor.

**Garantías para el pago.** El Promitente Vendedor podrá negarse a mostrar el Inmueble o a la entrega material al Promitente Comprador en caso de que éste último adeude sumas por cualquier concepto. El Promitente Vendedor podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones económicas que se deriven de este Contrato o de la escritura pública de compraventa, tales como el pagaré en blanco con carta de instrucciones que suscribirá de manera simultánea al presente Contrato.

**Mora en el pago de las obligaciones pecuniarias.** El Promitente Vendedor podrá abstenerse de hacer entrega real y material del Inmueble cuando, en la fecha estipulada, el Promitente Comprador no haya pagado las sumas vencidas que se deriven de las obligaciones contraídas en este Contrato o que tengan relación con él. Por lo tanto, cuando el Inmueble no se entrega en la fecha estipulada por encontrarse el Promitente Comprador en mora, no hay incumplimiento por parte del Promitente Vendedor.

**Gastos.** A partir de la fecha de la entrega material, del día en el cual se entiende entregado el Inmueble o del momento en que el Promitente Comprador esté en mora de recibir, estarán a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al Inmueble.

**PARAGRAFO:** La tardanza en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado por parte de la empresa prestadora del correspondiente municipio, la demora de planeación municipal en recibir la obra o demora por parte de autoridades urbanísticas y/o municipales en la expedición de resoluciones que sean necesarias para el desarrollo del Proyecto, y que puedan ocasionar un retraso en la entrega del Inmueble, no darán lugar a que se entienda el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor, respecto de la entrega material del Inmueble; en otras palabras, no se entenderá el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor en el evento en que no haga la entrega del Inmueble por haber sobrevenido una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.

**CLÁUSULA NOVENA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** Las Partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la transferencia del derecho de dominio sobre el Inmueble se otorgará en la Notaria determinada por el Promitente Vendedor, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones previstas en el presente Contrato por parte del Promitente Comprador, y una vez concluya la Construcción del Proyecto, cuya duración aproximada se estima por parte del Promitente Vendedor en 19 meses contados desde el cumplimiento del Punto de Equilibrio de la ETAPA 1 del Proyecto, conforme el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión con Fiduciaria Bogotá S.A. suscrito por el Promitente Vendedor y, referido en las consideraciones del presente documento. Esta fecha se informará por parte de Los Promitentes Vendedores a los Promitentes Compradores mediante citación para la suscripción de la escritura pública; bajo la condición de que el Promitente Comprador haya realizado todos los pagos que para este momento se hayan hecho exigibles según las disposiciones de este Contrato. En el evento en que esta fecha de firma fuere un día feriado, la fecha de firma se prorrogará nuevamente,

sin requerir formalidad adicional, al siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.

No obstante, el señalamiento de este plazo, el Promitente Vendedor dispondrá para la entrega de un plazo de gracia adicional a la fecha definitiva que informe al Promitente Comprador, de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha referida. Este plazo señalado podrá ampliarse incluso por un periodo mayor, cuando el retraso no sea imputable al Promitente Vendedor, esto es, que haya operado un caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se informe previamente y por escrito al Promitente Comprador o, cuando el motivo en el retraso sea la tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la etapa, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

**Fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura.** El Promitente Vendedor hará saber la fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura pública al Promitente Comprador, mediante el envío de una comunicación escrita a la dirección física o electrónica del Promitente Comprador que esté estipulada en el Contrato, enviada por correo certificado o bajo recibo personal, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha dispuesta para la suscripción de la escritura.

**No comparecencia.** Si el Promitente Comprador no se presenta para la firma de la escritura pública en la fecha y hora señaladas en el comunicado de citación enviado por el Promitente Vendedor, y no acredita una justa causa de incumplimiento, el Promitente Vendedor se entenderá facultado para dar por terminado el Contrato y para proceder al cobro de la cláusula penal. En caso de acreditarse una justa causa, el Promitente Vendedor indicará nueva fecha y hora para la firma de la escritura pública, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles, siguiendo la misma forma de notificación.

**Documentación.** Cada una de las Partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvo exigidos para el otorgamiento de la escritura pública, así como a realizar los pagos a los cuales haya lugar para efectos de suscribir tal instrumento público, tales como, el precio del inmueble, los gastos notariales y de registro, entre otros.

**Suspensión del Contrato.** Si la escritura pública de compraventa prometida no se puede celebrar por situaciones ajenas a las Partes o por orden administrativa o judicial que se mantenga durante un mínimo de sesenta (60) días calendario, este Contrato se suspenderá y solamente se activará nuevamente cuando la situación o la orden administrativa o judicial

haya sido superada o cancelada, respectivamente. En este caso, la celebración de la escritura pública de compraventa se realizará al sexagésimo día siguiente después de superada o cancelada la situación u orden administrativa o judicial. En caso de que la situación o la orden administrativa o judicial no se supere o cancele en un término de ciento ochenta (180) días calendario, se terminará de manera inmediata este Contrato y las Partes se harán las restituciones mutuas sin lugar a la aplicación de la cláusula penal por imposibilidad del negocio.

**No escrituración por no pago.** El Promitente Vendedor podrá negarse a suscribir la escritura pública de compraventa si el Promitente Comprador adeuda sumas por cualquier concepto. El Promitente Vendedor podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones económicas que se deriven de este Contrato o de la escritura pública de compraventa.

**Gastos notariales.** Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) en razón de la compraventa, y los gastos de la inscripción de la escritura pública de transferencia del dominio del Inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será por cuenta exclusiva del Promitente Comprador.;

Igualmente, todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el Inmueble, tales como derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro u otros, serán por cuenta del Promitente Comprador.

Los gastos notariales y de registro por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión en caso de aplicar, son por cuenta del Promitente Vendedor.

**No pago oportuno.** En caso de que el Promitente Comprador no pague oportunamente cualquiera de estos conceptos, el Promitente Vendedor podrá hacerlo por cuenta de él, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros pagados por el Promitente Comprador, igualmente se cobrarán intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley para los casos de mora, sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente pagados.

**CLÁUSULA DÉCIMA. - CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato, por cualquiera de las Partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble; suma que será exigida de conformidad

28

con los procedimientos y términos estipulados a lo largo del presente documento, o a falta de procedimiento expreso, pasados los noventa (90) días corrientes siguientes a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

**Naturaleza de la cláusula penal.** Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los artículos 1.594 y 1.600 del Código Civil.

**Descuento de la cláusula penal.** El Promitente Comprador autoriza desde ya al Promitente Vendedor a descontar, además del cuatro por mil (\$ 4 x \$ 1.000) que se genere como consecuencia de la operación de devolución de los recursos, el valor que corresponda por concepto de cláusula penal, cuando haya lugar a ello. La cláusula penal será descontada de las sumas entregadas como parte del precio del Inmueble o será cobrada haciendo efectivo el pagaré en blanco con carta de instrucciones suscrito.

**PARAGRAFO:** Las Partes declaran que, habiéndose cobrado la cláusula penal, no habrá lugar a ninguna acción judicial adicional de reclamación, que pretenda el resarcimiento de los perjuicios que llegaren a ocasionarse.

**Vía judicial.** Si las sumas recibidas por el Promitente Vendedor no completan el valor de la cláusula penal pactada en este Contrato, ante incumplimiento del Promitente Comprador, el Promitente Vendedor podrá exigir la suma restante para completar el valor de la cláusula penal mediante la ejecución del pagaré en blanco con carta de instrucciones previamente suscrito por el Promitente Comprador.

**No aplicación de la cláusula penal.** No se entenderá incumplimiento por parte del Promitente Vendedor en el evento de que no haga la entrega del Inmueble prometido en venta por haber sobrevenido una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - IMPUESTOS Y SERVICIOS:** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al Inmueble, estarán a cargo del Promitente Comprador a partir de la escrituración del mismo o de la efectiva de entrega material, en el caso en que ésta se haga a título de mera tenencia.

**Impuesto predial.** En el evento en que el Promitente Vendedor cancele el impuesto predial por anticipado, procederá a recobrar lo correspondiente al Promitente Comprador, quien deberá pagar lo correspondiente al Promitente Vendedor como condición previa a la

suscripción de la escritura pública de compraventa. Estará a cargo del Promitente Comprador el valor del impuesto proporcional al tiempo en que el Inmueble sea escriturado o se le haya entregado materialmente o por el tiempo en que estuviere en mora de recibir.

**Contribución por valorización.** En el caso especial de la contribución por valorización o participación en plusvalía que eventualmente se determine al Inmueble, estará a cargo del pago el Promitente Comprador desde la firma de este Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - COSTOS ADMINISTRATIVOS:** Gastos administrativos por terminación del contrato. El Promitente Vendedor estará a cargo de la gestión y administración del Contrato, lo cual está incluido en el Precio. Sin embargo, el Promitente Comprador reconocerá al Promitente Vendedor el pago de gastos administrativos en caso de que este Contrato termine por decisión mutua de las Partes o por una de las justas causas dispuestas en este Contrato.

Estos gastos administrativos se fijan en un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) al momento de la firma del documento de terminación del Contrato. Acepta expresamente el Promitente Comprador que el monto de los gastos administrativos sean descontados de las sumas que el Promitente Vendedor deba entregarle al momento de las restituciones mutuas, cobrada mediante la suscripción del pagaré en blanco suscrito a la firma del presente Contrato o pagado por parte del Promitente Comprador a la cuenta bancaria que le indique El Promitente Vendedor.

**Gastos administrativos por cesión del Contrato.** El Promitente Comprador también pagará gastos administrativos al Promitente Vendedor por la ejecución del procedimiento de cesión del Contrato, cuyo valor se encuentra detallado en la Cláusula Décima Tercera.

Se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial. Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial o de cambio de Inmueble en el Proyecto.

**Constancia de pago.** El Promitente Comprador entregará constancia del pago de estos gastos administrativos al Promitente Vendedor en caso de practicarse y deberá enviar un soporte de pago a la dirección electrónica de la sala de ventas.

**Cobro.** En caso de que el Promitente Vendedor tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un abogado por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este Contrato por parte del Promitente Comprador,

29

incluidos los gastos administrativos, éste último se obliga al pago de los honorarios correspondientes, incluidos los intereses respectivos.

**Pago.** Los gastos administrativos deberán consignarse, depositarse o transferirse la cuenta que el Promitente Vendedor le indique.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN PARCIAL O TOTAL DE DERECHOS Y CAMBIO DE**

**OBJETO:** Las Partes acuerdan que las cesiones no son una nueva venta, sino una operación del Promitente Comprador como titular de derechos y obligaciones, por lo cual podrá ceder en todo o en parte el presente Contrato, previa aprobación del Promitente Vendedor y, suscripción del negocio jurídico donde se disponga lo acordado, e igualmente previo el pago de los siguientes conceptos:

- a) Los gastos administrativos generados al Promitente Vendedor por la ejecución del procedimiento de cesión, equivalentes a medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMLMV) + IVA.

No habrá lugar al costo administrativo, si la cesión se realiza entre los promitentes compradores iniciales; también se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial.

Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial o, de cambio de Inmueble en el Proyecto.

**Cesión parcial o total del Inmueble.** El Promitente Vendedor se reserva el derecho de aceptar la cesión parcial o total que el Promitente Comprador haga de los derechos que surjan de este Contrato. En caso de aceptación serán solidariamente responsables de todas las obligaciones contractuales el Promitente Comprador y el cesionario, quien deberá cumplir con todos los requisitos exigidos para el Proyecto. El Promitente Comprador deberá encontrarse a paz y salvo de acuerdo con la cuota inicial del Precio y pagar los gastos administrativos respectivos, como condición previa al estudio de la cesión parcial o total de derechos.

**Pago de gastos administrativos.** El valor que pagará el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, por concepto de gastos administrativos derivados del procedimiento de Cesión del contrato, será consignado, depositado o transferido a la cuenta que el Promitente Vendedor le indique.

**Cesión de Contrato en que media crédito hipotecario.** En caso de que este Contrato establezca un crédito hipotecario para el pago del Precio, el Promitente Comprador deberá aportar adicionalmente para el estudio de la solicitud, la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad financiera al Cesionario.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - RECLAMACIONES Y GARANTÍAS:**

**Vicios Redhibitorios.** El Promitente Comprador podrá hacer reclamaciones escritas al Promitente Vendedor, por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del Inmueble en un término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega material, por hechos no imputables al Promitente Comprador, sus dependientes, contratistas u ocupantes del Inmueble.

Los defectos que se llegaren a presentar con relación a los detalles, tales como cerraduras, ventanería, griferías, etc, deberán ser informados por escrito al Promitente Vendedor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha efectiva de entrega material.

**Garantías legales.** De igual manera, podrá presentar solicitudes respecto a las garantías inmobiliarias que contempla la ley, en los términos allí establecidos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – ESPECIFICACIONES:**

1. Las especificaciones del Inmueble y los acabados que correspondan se detallan en el Anexo 1, los cuales hacen parte integral del presente Contrato.
2. Las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto, han sido definidas por el Promitente Vendedor y aceptadas por el Promitente Comprador.
3. El Promitente Vendedor expresamente advierte y así también expresamente lo acepta el Promitente Comprador, que el proyecto inicial pueda ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, modificaciones en el número de inmuebles o en las áreas de los mismos, en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado Inmobiliario o en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, siempre que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, o por manifestaciones de las autoridades competentes en materia fiscal, urbanística o financiera.
4. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa o torre, como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se entregarán de manera simultánea con la entrega del primer bien de dominio privado de la torre o etapa.

- 5. Por otra parte, los bienes comunes no esenciales para el uso y goce de los bienes de dominio privado se entregarán con la etapa a la cual correspondan, de manera que el Promitente Comprador no podrá exigir la entrega de los bienes comunes no esenciales de manera previa o como requisito para la suscripción de la escritura pública de compraventa o a la recepción del Inmueble. El Promitente Vendedor entregará los bienes comunes no esenciales a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, no sin antes, haberse terminado la construcción y enajenación del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, sin que puedan exigirse previamente, de lo cual se suscribirá la correspondiente acta, y de acuerdo al procedimiento establecido en la ley 675 de 2001 y por Conaltura Construcción y Vivienda S.A.S.
  
- 6. El Promitente Vendedor se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del Proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
  
- 7. El Promitente Comprador deberá asumir los costos de conexión de los servicios públicos del Inmueble, los cuales pagará directamente a la empresa de servicios públicos domiciliarios.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - CONDICIÓN RESOLUTORIA:** El presente Contrato terminará, de manera automática y extrajudicial, sin que se genere el pago de suma alguna a su cargo por ningún concepto, hecho que el Promitente Comprador acepta, en los siguientes casos: (i) las autoridades competentes no otorguen la licencia de construcción para desarrollar el Proyecto donde se ubicará el Inmueble o alguna de sus etapas o subetapas, (ii) el Proyecto o el Inmueble no resulte viable técnica, económica o financieramente. En esos casos se realizarán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses, y/o (iii) el Lote de Terreno sea vinculado de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.

**CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA. - DURACIÓN DEL CONTRATO:** El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo con lo establecido en las cláusulas del presente instrumento.

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:**  
**Causales de terminación del Contrato.** El presente Contrato terminará por las siguientes causales:

1. Acuerdo entre las Partes.
2. El cumplimiento total del objeto del presente Contrato.
3. Por decisión unilateral de la Parte cumplida ante uno o más incumplimientos de la otra Parte de cualquiera de las obligaciones que establece el presente Contrato.
4. La imposibilidad absoluta del cumplimiento del Objeto del presente Contrato.
5. La vinculación del Promitente Comprador a una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehículo para el lavado de activos o actividades terroristas, o la inclusión de estos en cualquier lista como por ejemplo la OFAC's, SDN List (*Office of Foreign Assets Control, specially designated nationals and blocked persons*) o similares.
6. La materialización de la condición resolutoria estipulada en el Contrato.
7. La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte del Promitente Comprador de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT.
8. La imposibilidad de localizar al Promitente Comprador, siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del Contrato.

**Notificación de terminación del Contrato.** Al momento en que se decida terminar unilateralmente el Contrato por parte del Promitente Vendedor, éste enviará al Promitente Comprador en la dirección física y electrónica prevista en el Contrato, para efectos de notificarle dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al momento de terminación unilateral, de dicho evento y de la información sobre restitución del dinero aportado a dicha fecha en caso de existir.

En el evento en que el correo hubiere sido recibido por el Promitente Comprador de acuerdo con el informe que presente la respectiva empresa de mensajería, una vez transcurridos tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha certificada como recibido, el Promitente Comprador no hubiere manifestado su inconformidad y/o no hubieren dado instrucciones sobre el cambio de la cuenta bancaria a la cual deben restituirse los aportes, la terminación se entenderá aprobada y el Promitente Vendedor procederá de conformidad con lo señalado en el literal anterior y el procedimiento de restitución de recursos aquí previsto.

**CLÁUSULA DECIMA NOVENA. - EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR FALLECIMIENTO:** Quien obre en nombre del Promitente Comprador fallecido, deberá enviar a la dirección electrónica el Promitente Vendedor que consta en el presente documento, la constancia o certificado de defunción del (de los) Promitente(s) Comprador(es), dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al evento del fallecimiento.

Se estipula de común acuerdo entre las Partes que, por la muerte del Promitente Comprador o alguno de ellos en caso de ser varios, el presente Contrato queda sin ninguna fuerza vinculante, debido a que éste ha sido firmado *intuito persona*, es decir, en consideración a la(s) persona(s). En caso tal, el Promitente Vendedor restituirá, sin ningún tipo de intereses, los dineros recibidos por concepto de precio del Inmueble, de la siguiente forma:

- a) En caso de ser varios los Promitentes Compradores, el Promitente Vendedor deberá restituir los aportes correspondientes a quien sobreviva, de conformidad con el procedimiento de restitución consagrado en el presente Contrato, previa presentación de la prueba o declaración juramentada que acredite el porcentaje o la suma de dinero que a título personal dispuso quien sobreviva para el pago del Inmueble.
- b) El dinero restante del Promitente(s) Comprador(es) fenecido, será restituido a quien corresponda de acuerdo con el trámite sucesoral que presenten al Promitente Vendedor.

**PARÁGRAFO:** Mientras no sea posible entregar al (a los) Promitente(s) Comprador(es) o sus herederos, los dineros aportados, bien sea porque no se acreditan las sumas de dinero que deben restituirse a cada persona, porque no es posible depositarlos, consignarlos o transferirlos a la cuenta bancaria prevista en este Contrato o, porque no se ha adelantado el trámite sucesoral correspondiente, el(los) Promitente(s) Comprador(es) autorizan de manera expresa por el presente para que el Promitente Vendedor continúe administrando el dinero que le fue entregado por éste(éstos), hasta tanto se resuelva por la autoridad competente la persona y la suma a la cual corresponda efectuar la devolución del precio, previo descuento de las sumas de dinero a que tiene derecho en virtud a las facultades conferidas en el presente Contrato y sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o rendimientos de ninguna clase, es decir, pagándose lo estrictamente aportado por el(los) Promitente(s) Comprador(es) al momento del fallecimiento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS:**

**Información financiera.** El Promitente Comprador o quienes representen su derecho u ostente en el futuro dicha calidad, autoriza al Promitente Vendedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar toda la información referente a su comportamiento financiero como cliente del Promitente Vendedor, con las Entidades Financieras de Colombia, DATACRÉDITO EXPERIAN o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines.

**Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT).** El Promitente Comprador autoriza expresamente al Promitente Vendedor para consultar, recopilar, actualizar y llevar un registro de la información y documentación relacionada con la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, de conformidad con las normas que regulan la materia.

En cualquier caso, el(los) Promitente(s) Comprador(es) expresa(n) e irrevocablemente autoriza(n) al Promitente Vendedor para que obtenga de cualquier fuente y reporte a cualquier banco de datos, las informaciones y referencias, tales como: nombres, apellidos, monto de la deuda, documentos de identificación así como el comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, manejo de cuentas bancarias y en general el cumplimiento de las obligaciones a cargo del(de los) Promitente(s) Comprador(es).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. – NOTIFICACIONES:**

Para los efectos de este Contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de \_\_\_\_\_ y fijan las siguientes direcciones y teléfonos para cualquier notificación o comunicación:

**Promitente Vendedor:**

Dirección: Calle 5 A Nro. 39-194 Edificio Torre Diners Club International-Barrio El Poblado, Medellín Antioquia. \_\_\_\_\_

Teléfono: 266 22 77 \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**Promitente Comprador:**

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Teléfono alternativo: \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Las Partes se obligan recíprocamente a dar aviso escrito de cualquier cambio de dirección dentro de los cinco (5) días corrientes siguientes a la modificación, so pena que se considere notificado de las comunicaciones que le sean entregadas por la otra Parte en la dirección aquí establecida y la notificación se hará efectiva a los cinco (5) días hábiles de la fecha de recepción de la comunicación respectiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las Partes con anterioridad y presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones ante la autoridad judicial competente a través de la acción ejecutiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - ORIGEN DE FONDOS Y CENTRALES DE RIESGO:**

**Origen de los fondos.** Declara el Promitente Comprador, la licitud del origen de la totalidad del dinero que entregará al Promitente Vendedor en razón del presente Contrato y asume, frente al Promitente Vendedor y frente a las autoridades correspondientes, la plena responsabilidad civil y penal de la veracidad de esta declaración la cual constituye, por disposición expresa de las Partes, un elemento esencial de este Contrato. El Promitente Comprador se obliga a indemnizar de manera plena al Promitente Vendedor, con fondos de origen lícito, la totalidad de los perjuicios que sean ocasionados en virtud de la falta de veracidad de esta declaración.

**Centrales de riesgo.** Autoriza el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, o a quien éste designe, a verificar y reportar a las centrales de riesgo la información que sea necesaria y surja de este Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - NULIDAD O ILEGALIDAD DE DISPOSICIONES:** La nulidad declarada por autoridad competente sobre alguna o algunas de las Cláusulas del presente Contrato, sólo afectará aquellas declaradas como nulas, siempre que no sean esenciales para la validez e integridad del presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - MODIFICACIONES:** Este Contrato sólo se podrá modificar mediante documento suscrito por los representantes legales de las Partes o sus delegados debidamente autorizados para el efecto, en caso de ser necesario.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - DECLARACIÓN:** El Promitente Comprador declara que conoció esta minuta con antelación a su firma de este documento y firma en señal de aceptación.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares, del mismo contenido y valor, para cada una de las Partes, en la ciudad de \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

Promitente Vendedor

Firma: \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ cédula:

XXXXXXXXXXXXX \_\_\_\_\_

Apoderado Especial

CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

S.A.S.

NIT 811.020.804-2

Promitente Comprador,

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

No. de cédula: \_\_\_\_\_

**CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA  
CIERRE DE NEGOCIACIÓN  
PROYECTO CÚSPIDE APARTAMENTOS  
ETAPA 1**

Ref:

**5. CONDICIONES GENERALES**

1. En el evento en que LOS TITULARES decidan desistir de adquirir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), incumplan el pago de las cuotas pactadas, no comparezcan a la firma del encargo fiduciario, del contrato de promesa de compraventa, o el documento equivalente a la Promesa de Compraventa, cualquier otro documento necesario para continuar con el negocio sobre la unidad inmobiliaria de referencia, cuando la Constructora los requiera o, no entregue la totalidad de la documentación requerida por la Constructora y/o por la Fiduciaria asignada para este proyecto o, no diligencie los documentos de vinculación, los formularios, encargos correspondientes y cualquier otro documento necesario para perfeccionar la negociación, en un término máximo de 10 días hábiles posteriores a la suscripción del documento respectivo, la Constructora y/o la Fiduciaria por instrucción de la Constructora podrá dar por terminado de forma unilateral el(los) contrato(s) suscrito(s) de forma inmediata y sin necesidad de notificación alguna y, la Fiduciaria por instrucciones de la Constructora, descontará a título de sanción, la suma del diez por ciento (10%) del valor del inmueble, a título de cláusula penal a favor del constructor, entendiéndose resuelta la negociación sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial previo. 2. Las fechas indicadas en la forma de pago, representarán el último día de plazo para el pago. El incumplimiento en el pago por parte del Adquirente o Titular de cualquiera de las obligaciones pecuniarias contenidas en este Contrato, o en cualquier documento que se considere integrado a éste, facultará a la constructora para generar de forma automática i) el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día inmediatamente siguiente y hasta la fecha efectiva en que se pague el valor adeudado y, ii) pasados noventa (90) días calendario posteriores al incumplimiento referido en esta cláusula, se dará por terminado el presente Contrato sin necesidad de requerimiento alguno y, se generará y aplicará la cláusula penal pactada más adelante. 3. Acciones en caso de incumplimiento. El incumplimiento en los pagos dará derecho a Conaltura a exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento: (i) las sumas adeudadas junto con sus intereses o, (ii) los intereses generados y la retención de la cláusula penal de las sumas efectivamente pagadas, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercer contra el Comprador. Para el cobro del Precio adeudado, los intereses y/o la cláusula penal, Conaltura podrá hacer efectivo el pagaré en blanco con carta de instrucciones que hubiere sido suscrito por el Comprador para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del Contrato. 4. Intereses de subrogación. En el evento en que el Titular o Adquirente, decida pagar la cuota final del precio con el producto de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, éste reconocerá y pagará intereses mensuales anticipados, liquidados a la tasa del interés bancario corriente o, en caso de existir crédito constructor vigente para el Proyecto, intereses a la tasa del crédito constructor. Los intereses se causarán a partir del día en que se otorgue la escritura pública de transferencia y hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. 5. En el evento en que se modifique la forma de pago pactada, dará lugar al cobro de una suma equivalente a 0.50 SMMLV a favor de la Constructora, de forma adicional al cobro que la Fiduciaria respectiva realice, en caso de aplicar. Dichos cambios solo podrán efectuarse con la aprobación de la Constructora, hasta un tiempo límite máximo correspondiente a noventa (90) días de antelación a la fecha estipulada de entrega del inmueble. 6. Los Titulares solo podrán ceder en todo o en parte el presente acuerdo, con la autorización de la Constructora y, deberán estar al día en el pago de las obligaciones contraídas con la presente negociación. Los gastos administrativos generados a la Constructora por la ejecución del procedimiento de cesión, serán equivalentes a medio salario mínimo legal mensual vigente más IVA (1/2 SMMLV+IVA). El Titular o adquirente igualmente deberá cancelar a la Fiduciaria, la suma que esta exija. 7. Los Titulares o Adquirentes se obligan a notificar a la Constructora cualquier cambio de dirección y/o números telefónicos, para que la correspondencia les llegue oportunamente. 8. GRAVÁMENES: Desde la firma del presente documento, todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de obras nuevas o reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados o por derramar por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, serán por cuenta del Titular o Adquirente. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, gravando el lote sobre el que se levanta el Proyecto, el Titular o Adquirente asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (a los) inmueble(s) que se encuentra adquiriendo. Si por exigencia de alguna entidad pública, el promotor se ve obligado a cancelar la totalidad de la contribución y/o el gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por el Titular o Adquirente a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la

34

**CONALtura CONSTRUCCION Y VIVIENDA**  
**CIERRE DE NEGOCIACIÓN**  
**PROYECTO CÚSPIDE APARTAMENTOS**  
**ETAPA 1**

Ref:

escritura pública, según lo primero que ocurra. 9. Por tratarse de un Proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social que se rige actualmente por las normas específicas para ello (Ley 3ra de 1991 modificado por la ley 1537 de 2012 y el decreto 2190 de 2.009) y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el valor de la futura venta aquí consignada SE PACTA EN EL TOPE ESTABLECIDO PARA UNA VIVIENDA TIPO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, por ende, será ajustado a ese valor y, deberá pagarse este monto por el Titular/Comprador. De conformidad con lo anterior, el valor final de la venta del inmueble de que trata el presente documento, será el tope máximo permitido para un proyecto VIS en el año de escrituración, el cual, a la fecha de firma del presente documento se proyecta en ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150smmv) para los inmuebles. 10. **CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato que tengan carácter sustancial, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito, enviado por correo físico o electrónico, para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes, proceda a cumplir lo que corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada por la vía que estime conveniente, o deducirla de las sumas que haya recibido. Por el pago de la pena se extingue la obligación principal. En el evento de terminarse unilateralmente o, demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora del Titular o Adquirente, la Constructora, podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de la Cláusula Penal. 11. El Titular o Adquirente autoriza a la Constructora para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del Proyecto, al igual que en el diseño de las construcciones y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del Conjunto Residencial y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente. 12. En caso de que al Titular o Adquirente se le entreguen medios informativos como catálogos promocionales, planos ambientados, render o cualquier otro medio escrito de información del proyecto del que hace parte el Inmueble, se entenderá que los mismos son ilustrativos, no incluyen mobiliario, ni decoración de ningún tipo y, la opinión, percepción o evaluaciones personales de una cualidad intangible de un producto o servicio sobre elementos subjetivos no obligarán a la Constructora. 13. **TERMINACIÓN POR FALLECIMIENTO:** Quien obre en nombre del Titular o Adquirente fallecido, deberá notificar a la Constructora sobre el suceso y enviar la constancia o certificado de defunción del Titular o Adquirente, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al evento del fallecimiento. Se estipula de común acuerdo entre las Partes que, por la muerte del Titular o Adquirente o alguno de ellos en caso de ser varios, el presente Contrato queda sin ninguna fuerza vinculante y se terminará de forma unilateral por parte de la Constructora, debido a que éste ha sido firmado intuitu persona, es decir, en consideración a la(s) persona(s). La Constructora restituirá, sin ningún tipo de intereses, los dineros recibidos por concepto de precio del inmueble, de la siguiente forma: - En caso de ser varios los Titulares o Adquirentes, la Constructora deberá restituir los aportes correspondientes al porcentaje de participación de lo(s) Titular(es) que se encontraban en proceso de adquisición de los inmuebles en comunidad con el Titular o Adquirente fallecido dentro de los 10 días siguientes al recibo de la instrucción de giro en este sentido. En caso de administrarse los recursos por parte de una Fiduciaria, deberá cumplirse con el procedimiento que exija dicha entidad o, pactarse el procedimiento que aquí se establece. - Para restituir los dineros aportados por la persona fallecida, la Constructora restituirá los recursos a la(s) persona(s) que resulten adjudicatarios de los mismos, según el proceso de sucesión que adelanten los legítimos herederos. En caso de administrarse los recursos por parte de una Fiduciaria, deberá cumplirse con el procedimiento que exija dicha entidad o, pactarse el procedimiento que aquí se establece. 14. La suscripción del presente documento deja sin valor y efecto todos los documentos suscritos con anterioridad al presente. 15. Se procederá a la terminación y liquidación anticipada del presente contrato en caso de ocurrir alguna de las siguientes causales: o Por encontrarse alguna de las partes bajo el régimen de insolvencia, según Ley 1116 de 2006 (liquidación obligatoria), quedando los derechos de la otra parte, como acreencias sujetas a las reglas del concurso liquidatorio. o Por incumplimiento de alguna de las Partes, en la entrega de los recursos que se obliga a transferir según lo establecido en el presente contrato. o Por mutuo acuerdo entre las Partes. o El cumplimiento total del objeto del presente Contrato. o Por decisión unilateral de la Parte cumplida ante uno o más incumplimientos de la otra Parte de cualquiera de las obligaciones que establece el presente Contrato. o La imposibilidad absoluta del cumplimiento del Objeto del presente Contrato. o La vinculación de una Parte en una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehículo para el lavado de activos o actividades terroristas, o la inclusión de estos en cualquier lista de control como por ejemplo la OFAC's, SDN List (Office of Foreign Assets Control, specially designated nationals and blocked persons) o similares. o La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte una Parte, de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT. o La imposibilidad de localizar a una Parte, siempre que tal hecho impida el desarrollo y

**CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA**  
**CIERRE DE NEGOCIACIÓN**  
**PROYECTO CÚSPIDE APARTAMENTOS**  
**ETAPA 1**

Ref:

ejecución normal del Contrato, o El fallecimiento de uno de los Titulares o Adquirentes. **16. GASTOS DE ESCRITURA.** Los gastos que ocasione el perfeccionamiento de la Escritura Publica serán cancelados de la siguiente manera: Los gastos notariales, las sumas liquidadas por concepto del Impuesto departamental de rentas y los gastos liquidados por la oficina de registro de instrumentos públicos en razón de la compraventa, serán pagados por LOS TITULARES. Parágrafo 1: En caso de pagar parte del precio del inmueble con un crédito, todos los gastos que demande la tramitación del préstamo tales como: avalúo de los inmuebles, estudios de títulos, hipotecas de segundo grado, seguros, impuestos de timbre etc., serán por cuenta exclusiva de LOS TITULARES. Parágrafo 2: En caso de que LOS TITULARES no paguen oportunamente cualquiera de estos gastos La Constructora podrá hacerlo por cuenta de ella, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros recibidos como abono al precio del inmueble, igualmente se descontarán intereses del 1.0% mensual sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente cubiertos. En todo caso, la tasa no podrá superar lo permitido por la ley. LOS TITULARES expresan e irrevocablemente autorizan a Conaltura Construcción y Vivienda S.A. para consultar en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor y en general el cumplimiento de sus obligaciones. **17.** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de los objetivos y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Para constancia y cumplimiento de lo anterior se firma en tres ejemplares de igual contenido, en la ciudad de Bogotá el día ( ) mes año ( )

EN REPRESENTACION  
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA  
811.020.804-2

Nombre:  
CC  
Titular 1

Nombre  
CC  
Titular 2

Nombre  
CC  
Titular 3

\_\_\_\_\_  
VoBo  
Director(a) Comercial

Anexo 1- CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO No. \_\_\_\_\_  
PROYECTO CÚSPIDE APARTAMENTOS ETAPA 1

**CAMPOS OBLIGATORIOS \***

<b>*Proyecto</b>	<b>*Contrato No.</b>	<b>*Ref. Recaudo (No. Cupón, Cod. Barras, No. Encargo, otro)</b>
------------------	----------------------	--

<b>*Datos Inmueble</b>			
No. Inmueble(s) y área aproximada	Etapa	Valor Inmueble	Valor cuota inicial
	PROYECTO		

<b>*Datos Titular y Beneficiarios</b>				
Tipo Ident.	No. Identificación	Nombres	Apellidos	% Participación

CELULAR:	DIRECCIÓN:	CORREO ELECTRÓNICO

**\*Información básica en caso de desistimiento (Cuenta Bancaria para giro de recursos)**

NOMBRE TITULAR	NOMBRE BANCO	TIPO CUENTA	NÚMERO DE CUENTA

**\*Plan de pagos**

N° Cuota	Valor Cuota	Fecha Pago

*\*Los datos relacionados anteriormente deben ser diligenciados con carácter obligatorio, la ausencia de esta información es causal de devolución.*

**1. PENA POR RETIRO:** En caso de que se produzca mi retiro del negocio en los términos indicados en el Capítulo Sexto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión al que me vinculo a través del presente contrato, y en particular por que se presente cualquiera de los siguientes eventos: a) si desisto del encargo o negocio; b) si incumplo el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en el presente documento o cualquier obligación establecida del presente contrato; c) Si no tramito oportunamente el crédito con el que financiaré la adquisición del Inmueble; d) Si no firmo la promesa de compraventa correspondiente al Inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en la cláusula 2.1 del ENCARGO FIDUCIARIO o en el plazo que se estableciere y/o concediere el FIDEICOMITENTE, que, aunque se cumpliere cualquiera de dichos plazos, se mantienen vigentes las obligaciones a cargo del ENCARGANTE mientras no se manifieste su retiro por EL FIDEICOMITENTE; e) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato, especialmente en

relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio, AUTORIZO A QUE SE ME DESCUENTE LA SUMA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL INMUEBLE, a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE. La FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos de forma inmediata a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE le informe a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, EL ENCARGANTE instruye a la FIDUCIARIA, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, LA SUMA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL INMUEBLE, se girará al FIDEICOMITENTE, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplido el presente documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del ENCARGANTE, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del FIDEICOMITENTE o de la FIDUCIARIA, de conformidad con el ENCARGO FIDUCIARIO al cual se vincula (n) el (los) ENCARGANTE (S) con la suscripción del presente documento, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del referido contrato fiduciario y el presente documento.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL ENCARGANTE no podrá ceder su posición contractual en el ENCARGO FIDUCIARIO.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El presente contrato no constituye una Promesa de Compraventa. La FIDUCIARIA no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

**PARÁGRAFO QUINTO:** **PARÁGRAFO QUINTO:** Que EL FIDEICOMITENTE declara que la ETAPA 1 del PROYECTO CÚSPIDE APARTAMENTOS será un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual EL FIDEICOMITENTE constituirá un PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEXTO:** En el evento en que el ENCARGANTE vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión, y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del FIDEICOMITENTE.

2. **OBJETO:** El objeto del presente documento, es regular las condiciones y aspectos bajo los cuales el (los) ENCARGANTE (S), identificado (s) como aparece (n) en el primer folio de este documento, manifiesta (manifiestan) su vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO de preventas No. 2-3 105272 de fecha once (11) de marzo de 2022, celebrado entre FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA y CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE, en adelante "ENCARGO FIDUCIARIO" para la administración de los dineros de la ETAPA 1 del proyecto CÚSPIDE APARTAMENTOS en la fase previa es decir, en la comercialización del mismo, hasta que se cumplan las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 del referido ENCARGO FIDUCIARIO.

**PARÁGRAFO:** Teniendo en cuenta que el **ENCARGO FIDUCIARIO**, es el contrato marco bajo el cual se celebra el presente documento para la vinculación del **ENCARGANTE** a dicho esquema fiduciario, se tendrá para todos los efectos del mismo, que éste hace parte integral del **ENCARGO FIDUCIARIO**.

**3. BIENES:** Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto del referido contrato en la cláusula 2.1 y 2.2.

**PARÁGRAFO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**

**4. DECLARACIONES DEL ENCARGANTE:** En consecuencia, de lo anterior, el **ENCARGANTE** manifiesta (n) conocer y aceptar, el contenido del **ENCARGO FIDUCIARIO** en su integridad, por haber recibido una copia al correo electrónico indicado en el formulario de solicitud de vinculación y en consecuencia autoriza (n) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA** para que por cuenta y riesgo y bajo la exclusiva responsabilidad del **ENCARGANTE**, realice lo siguiente:

**4.1. El ENCARGANTE (S)** a través de éste documento, instruye a la **FIDUCIARIA** a recibir los recursos de conformidad con el plan de pagos citado al inicio del presente contrato, los cuales serán administrados en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro que se citan en la cláusula 2.1 del **ENCARGO FIDUCIARIO**, toda vez que, cumplidos esos requisitos por el **FIDEICOMITENTE**, se le giraran los recursos entregados junto con los rendimientos a fin de que desarrolle el **PROYECTO**.

Lo anterior, de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesta conocer y aceptar **EL (LOS) ENCARGANTE (S)**, estipulado en el capítulo quinto del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes señalado. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el (los) **ENCARGANTE (S)**, la información de los compradores y copia del comprobante de referencia de recaudo asignada a cada **ENCARGANTE**.

**4.2. EL (LOS) ENCARGANTE (S)**, instruye (n) entregar los dineros a **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones de giro que se relacionan en la cláusula 2.1 del **ENCARGO FIDUCIARIO** y que **EL FIDEICOMITENTE** debe cumplir durante el término de duración estipulado en la cláusula 8.1. del Capítulo VIII del mismo contrato.

**4.3.** Manifiesta que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por el **FIDEICOMITENTE** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

**4.4.** Autoriza a entregar al **FIDEICOMITENTE**, los rendimientos producidos por los recursos entregados por el (los) **ENCARGANTE (S)**, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la comisión prevista para la **FIDUCIARIA**.

**4.5.** Autoriza al **FIDEICOMITENTE** para prorrogar automáticamente el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** una sola vez, treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato de conformidad con el **CAPÍTULO VIII** del contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO**.

**4.6.** En el evento en que exista más de un **ENCARGANTE** vinculado en el presente contrato y resulte necesario devolver los recursos transferidos al encargo fiduciario en virtud de lo establecido en el presente documento, dicha devolución se efectuará en las proporciones relacionadas al inicio de este documento en las casillas denominadas "(datos titular y beneficiarios)".

4.7. Autoriza descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en la cláusula 7.2. numeral 3. del capítulo séptimo del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Administración e Inversión la cual corresponde a la remuneración del Fondo de Inversión Colectiva en el cual se inviertan los recursos hasta tanto se cumplan las condiciones de giro antes anotadas en el numeral 3.2 del presente documento.

4.8. Autoriza a la **FIDUCIARIA** a que pueda realizar el reporte y consulta al "operador de información" u "operador de banco de datos", o a la autoridad competente que haga sus veces, en los mismos términos del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Administración e Inversión celebrado entre **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

4.9. Manifiesta que conoce que el desarrollo de la ETAPA 1 del proyecto **CÚSPIDE APARTAMENTOS** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

4.10. Manifiesta que conoce que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto de construcción en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO**, toda vez que su labor se circunscribe a la administración de los recursos hasta que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla con las condiciones de giro citadas en la cláusula 2.1 del referido **ENCARGO FIDUCIARIO**.

4.11. Manifiesta que conoce y acepta que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

4.12. Manifiesta que conoce, acepta y ha recibido en la calidad de **ENCARGANTE(S)**, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el reglamento de los Fondos Colectivos administrados por la **FIDUCIARIA** y conoce que en la página web de Fiduciaria Bogotá S.A. se encuentran publicados dichos documentos y podrá ubicarlos en el siguiente link [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com), así mismo éstos serán remitidos al correo electrónico registrado en el respectivo formulario de vinculación.

4.13. Informa que la cuenta para la devolución de los recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la cláusula 7.2. numeral 3° del contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** mencionado y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, en los eventos mencionados en los numerales 1, 12 Y 13 es la cuenta indicada para tal fin, en el primer folio de este documento la cual se encuentra a nombre del (los) **ENCARGANTE (S)**. En caso de que cambie la cuenta bancaria, **EL ENCARGANTE** se compromete con la **FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, adjuntando la certificación bancaria respectiva, entendiendo que la **FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.

4.14. Autoriza al **FIDEICOMITENTE** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el presente contrato a otra sociedad **FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia.

4.15. Declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, las normas que la modifiquen, complementen o subroguen, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente documento.

4.16. Con la firma del presente documento declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** deberá obtener autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo

del presente documento, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por LA FIDUCIARIA en cualquier momento durante la vigencia del ENCARGO FIDUCIARIO, las cuales deberán ser entregadas por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por LA FIDUCIARIA.

4.17. Así mismo conoce y acepta que EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del ENCARGANTE, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

4.18. Con la firma de éste documento declara (n) conocer y aceptar que EL FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

4.19. Anexo a la presente, se encuentra el formulario de solicitud de vinculación debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

**5. OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE:**

1. Entregar a la FIDUCIARIA los recursos indicados en la página 1 del presente documento según el plan de pagos. Los recursos que deberán ser aportados por EL ENCARGANTE representados en la (las) unidad (es) inmobiliaria pactada con el FIDEICOMITENTE será la suma referida en el primer folio de este documento, los cuales serán pagados de acuerdo al cronograma de pagos que aparece al principio de este documento.
2. Que en el evento en que incurra (n) en mora de pagar una cualquiera de las cuotas pactadas en el presente documento en las fechas acordadas, deberá (n) cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula 2.1 del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO mencionado. Los intereses de mora serán tasados y calculados por EL FIDEICOMITENTE, el cual impartirá la instrucción respectiva para tal efecto.
3. Entregar los documentos que se requieran para el conocimiento del cliente, en los términos establecidos en el presente contrato.
4. Se obliga a pagar la PENA POR RETIRO, establecida en el numeral primero del presente documento.
5. Se obliga a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE todo cambio que se produzca en los datos relacionados con el domicilio o correo electrónico.

6. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son las obligaciones contenidas en el numeral 4.2 del ENCARGO FIDUCIARIO y en la normatividad vigente.

7. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Corresponden a las obligaciones contenidas en el numeral 4.3 del ENCARGO FIDUCIARIO y en la normatividad vigente para el efecto.

**8. DERECHOS DEL ENCARGANTE:**

1. Exigir al FIDEICOMITENTE y a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, conforme al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO.

2. Exigir a la **FIDUCIARIA** el informe periódico semestral sobre el negocio fiduciario y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
3. Exigir la terminación del **ENCARGO FIDUCIARIO**, por las causas contractuales estipuladas en éste contrato de vinculación o por las causas de ley.
4. Presentar peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

**PARÁGRAFO:** En aplicación al numeral 5 del artículo 17 de la ley 1266 de 2008, teniendo en cuenta la competencia de la Superintendencia Financiera de Colombia, en caso de que el (los) **ENCARGANTE (S)** presente (n) una petición de corrección, actualización o retiro de datos personales, cuando ello sea procedente ante dicho Órgano, **EL (LOS) ENCARGANTE (S)** debe (n) acreditar como requisito de procedencia, que se surtió el trámite de petición o reclamo ante la **FIDUCIARIA**, para efectos de remitir la petición a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**9. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Los derechos del **FIDEICOMITENTE** se encuentran regulados en la cláusula 4.1 del **ENCARGO FIDUCIARIO**, sin perjuicio de lo anterior, tendrá derecho a:

1. Exigir al **ENCARGANTE** el cumplimiento del **plan de pagos**, establecido en el presente documento.
2. Tramitar el desistimiento del **ENCARGANTE**, cuando haya lugar a ello, de conformidad con el numeral 1 denominado **PENA POR RETIRO**, 12 y 13 siguientes del presente documento.

**10. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, el derecho a recibir la remuneración establecida en la cláusula 7.2 del **ENCARGO FIDUCIARIO**.

**11. NO LOCALIZACIÓN DEL ENCARGANTE (S):** Si no se cumplen las condiciones de giro de que trata el objeto del **ENCARGO FIDUCIARIO**, y en caso de que la **FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada en el presente documento dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los fondos de inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre del **ENCARGANTE**, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.

**12.** En caso que el **ENCARGANTE** fallezca, con la firma del presente documento instruye a la **FIDUCIARIA** a constituir un encargo individual a nombre del **ENCARGANTE**, para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al **FIDEICOMITENTE** negociar nuevamente el **INMUEBLE**.

**13. TERMINACIÓN:** Las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, terminarán por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del **ENCARGO FIDUCIARIO** de conformidad con la cláusula 8.2.
2. Por haberse cumplido plenamente las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento.
3. Por común acuerdo entre las partes que suscriben el presente documento, teniendo en cuenta lo regulado en la cláusula 1 denominada **PENA POR RETIRO**, de ser el caso.
4. Por las causales de terminación unilateral de la calidad de **ENCARGANTE**, consagradas en la Cláusula siguiente de este documento.
5. por las demás causales previstas en la ley.

**14. TERMINACIÓN UNILATERAL DE LA CALIDAD DE ENCARGANTE (DESISTIMIENTO).** La calidad de **ENCARGANTE (S)** en los términos consagrados en este documento, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma, cuando:

• **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** incumpla(n) alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual la **FIDUCIARIA** podrá descontar directamente la suma referida en el numeral primero del presente documento, de los recursos que el **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** haya entregado.

- **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** no entregue la información y documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL(LOS) ENCARGANTE (S)** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.
- Por manifestación expresa y escrita del **ENCARGANTE (S)**, caso en el cual procederá la pena por retiro en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el numeral primero del presente documento.
- **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** se encuentre dentro de la causal regulada en el **PARÁGRAFO SEXTO** del **NUMERAL PRIMERO** del presente documento.

**PARÁGRAFO:** En los casos en que se dé por terminado la calidad de **ENCARGANTE (S)** en los términos establecidos en esta Cláusula, por incumplimiento de **EL (LOS) ENCARGANTE (S)**, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible y por tanto **EL FIDEICOMITENTE** antes citado se encuentra facultado para vincular a un nuevo **ENCARGANTE (S)**.

15. **LA FIDUCIARIA** pondrá a disposición del **ENCARGANTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Administración e Inversión celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 3° del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, **al no cumplirse**, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones de giro pactadas en la cláusula 3.2 del presente documento.

16. **EL FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de diecinueve (19) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

17. Respecto del valor total del inmueble, se tiene que el mismo se reajustará de conformidad al incremento proyectado y debidamente aprobado por el Gobierno Nacional para el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, correspondiente a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la(s) unidades objeto del presente contrato. En consecuencia, con la firma del presente documento, **EL(LOS) ENCARGANTE(S)** manifiesta(n) de manera libre, voluntaria e irrevocable que conoce(n) y acepta(n) que el precio del inmueble se liquidará al valor indicado en Salarios Mínimos Vigentes (SMLMV) del año en que se efectúe la escrituración referida, y acepta expresamente con la firma del presente documento, que se realice el ajuste pertinente.

18. **NOTIFICACIONES DEL ENCARGANTE:** Recibirá comunicaciones y notificaciones en la ciudad, dirección y teléfono indicados en el primer folio de este documento, por lo anterior.

Fecha de firma 12 de julio 2023

**ENCARGANTE (Titular),**

**ENCARGANTE (Beneficiario),**

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C.

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C.

**EL FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**

**Representante Legal.**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de administradora de los recursos objeto del Encargo Fiduciario citado en el presente documento:

\_\_\_\_\_  
**Representante legal**  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**



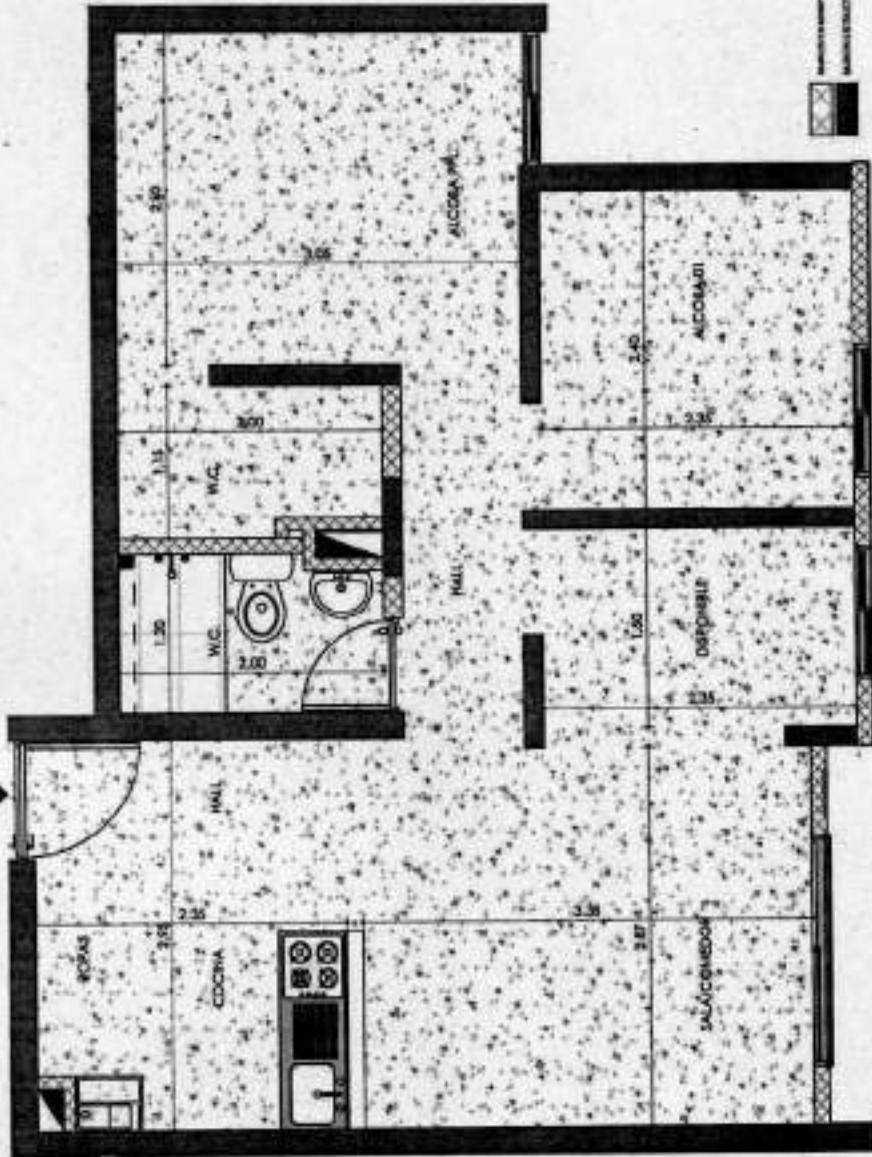
ANEXO 2 - PLANTA APARTAMENTO

APARTAMENTO VIS ESQUINERO

TIPO 1A

MADE SELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
20220810

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE



11/03/2022

NOTA: Las áreas privadas y construcciones podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Conaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 1 - 3	Serie 1, 2, 5, 6	TIPO 1A	AREA CONSTRUIDA:	47,67m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)		CÉDULA		FIRMA		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)		CÉDULA		FIRMA		



Fecha: 08/10/2024

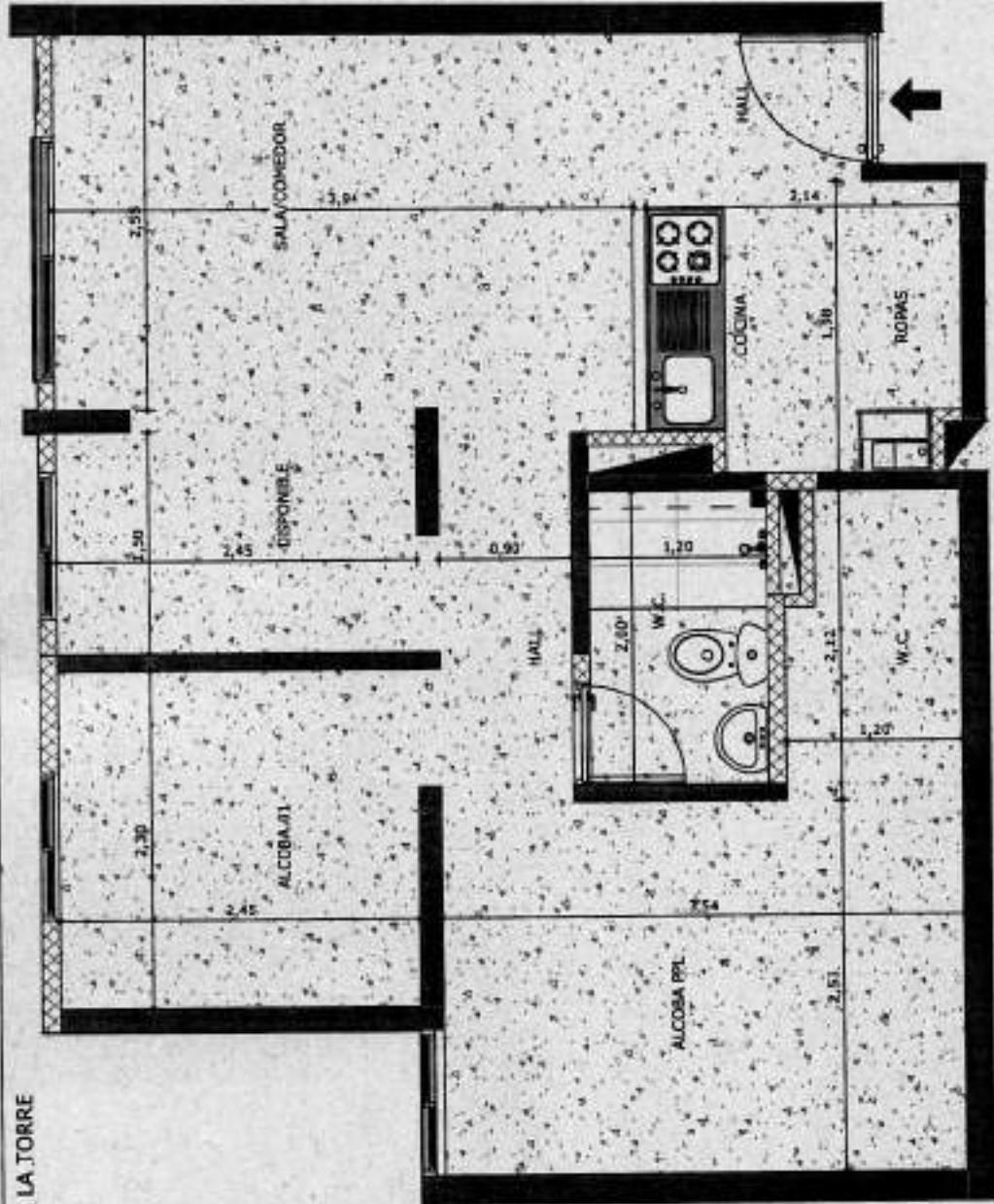
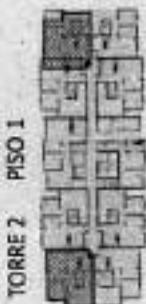
ANEXO 2 - PLANTA APTAMENTO

APARTAMENTO VIS ESQUINERO

TIPO 1C

MADE: SELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
2022/03/18

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE



*[Signature]*  
11/03/2022

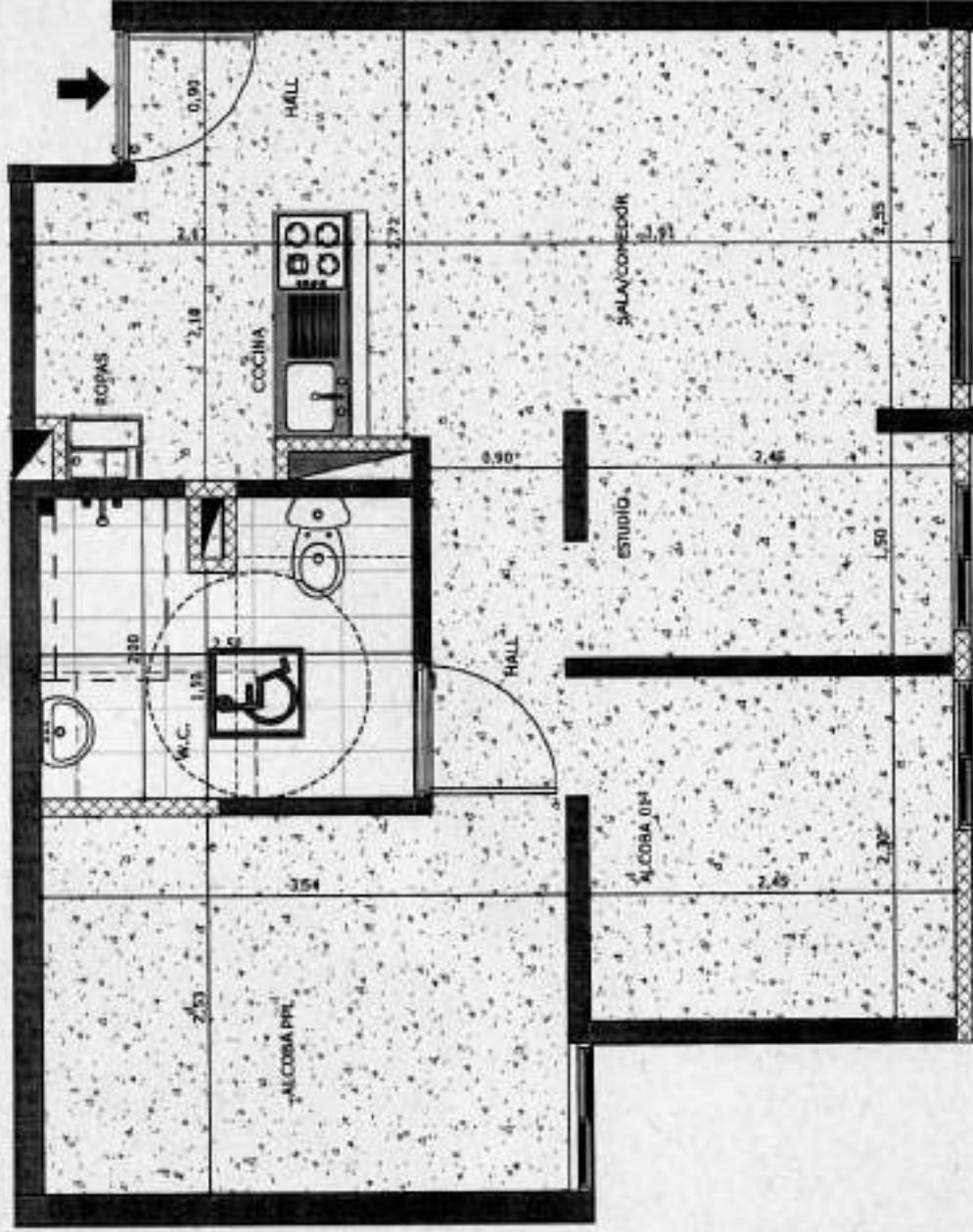
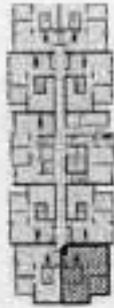
NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcalde competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 3, 4, 8	TIPO 1C	AREA CONSTRUIDA	47,35m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)			CÉDULA	FIRMA		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)			CÉDULA	FIRMA		



UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 2 PISO 1



45

*[Signature]*  
11/03/2022

NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 3	TIPO 1D	AREA CONSTRUIDA:	47,39m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)	CÉDULA				FIRMA	
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)	CÉDULA				FIRMA	



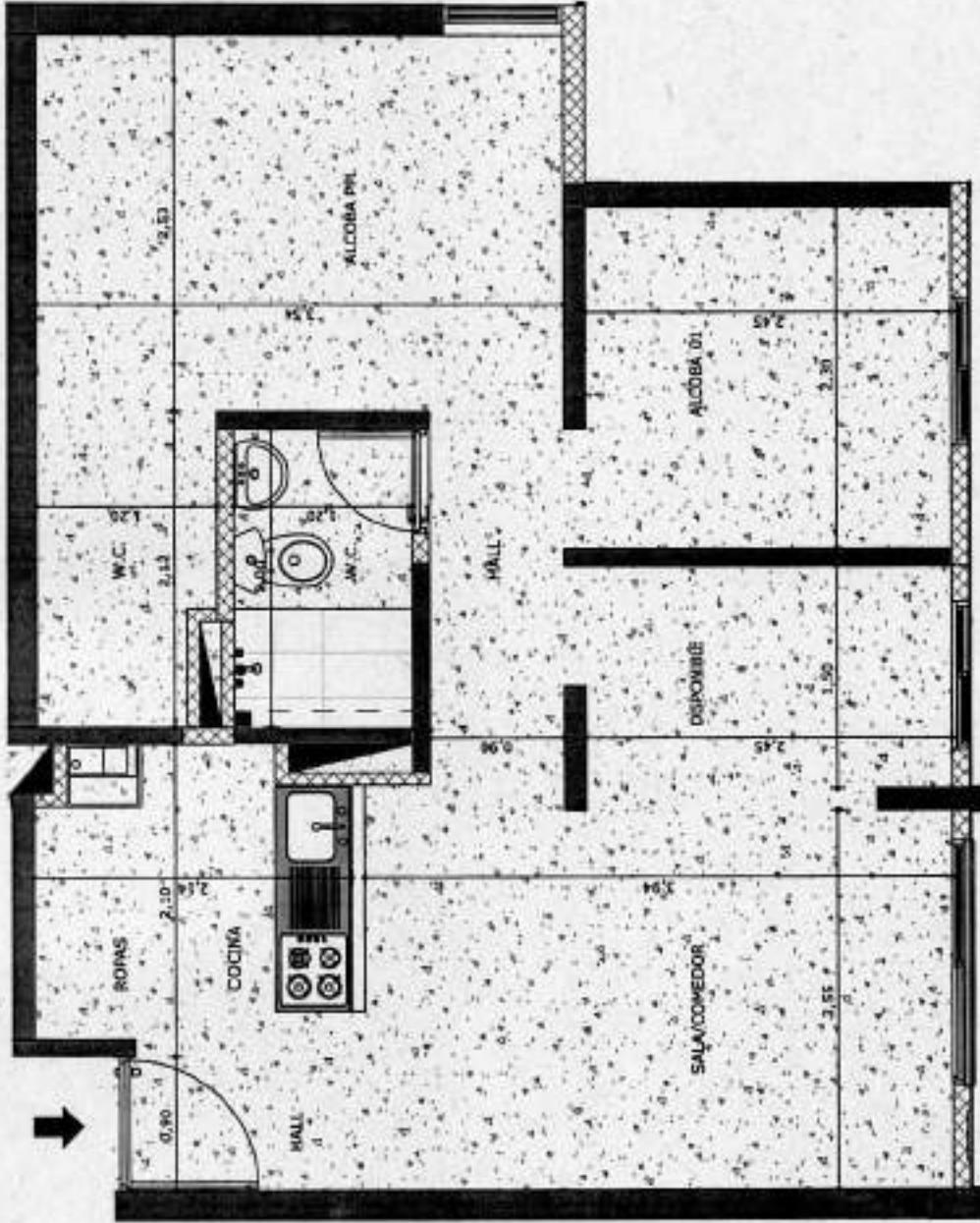
ANEXO 2 - PLANTA APTAMENTO

APARTAMENTO VIS ESQUINERO VENTANA LAT. TIPO 1E

MADEL SELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
20220310

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 2 PISO 1-9



*[Signature]*  
11/03/2022

NOTA: Las áreas privadas y consiguientes podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 9	TIPO 1E	AREA CONSTRUIDA	47,35m2
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)		CÉDULA		FIRMA		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)		CÉDULA		FIRMA		



ANEXO 2 - PLANTA ALZAMIENTO

APARTAMENTO VIS MEDIANERO

TIPO 2A

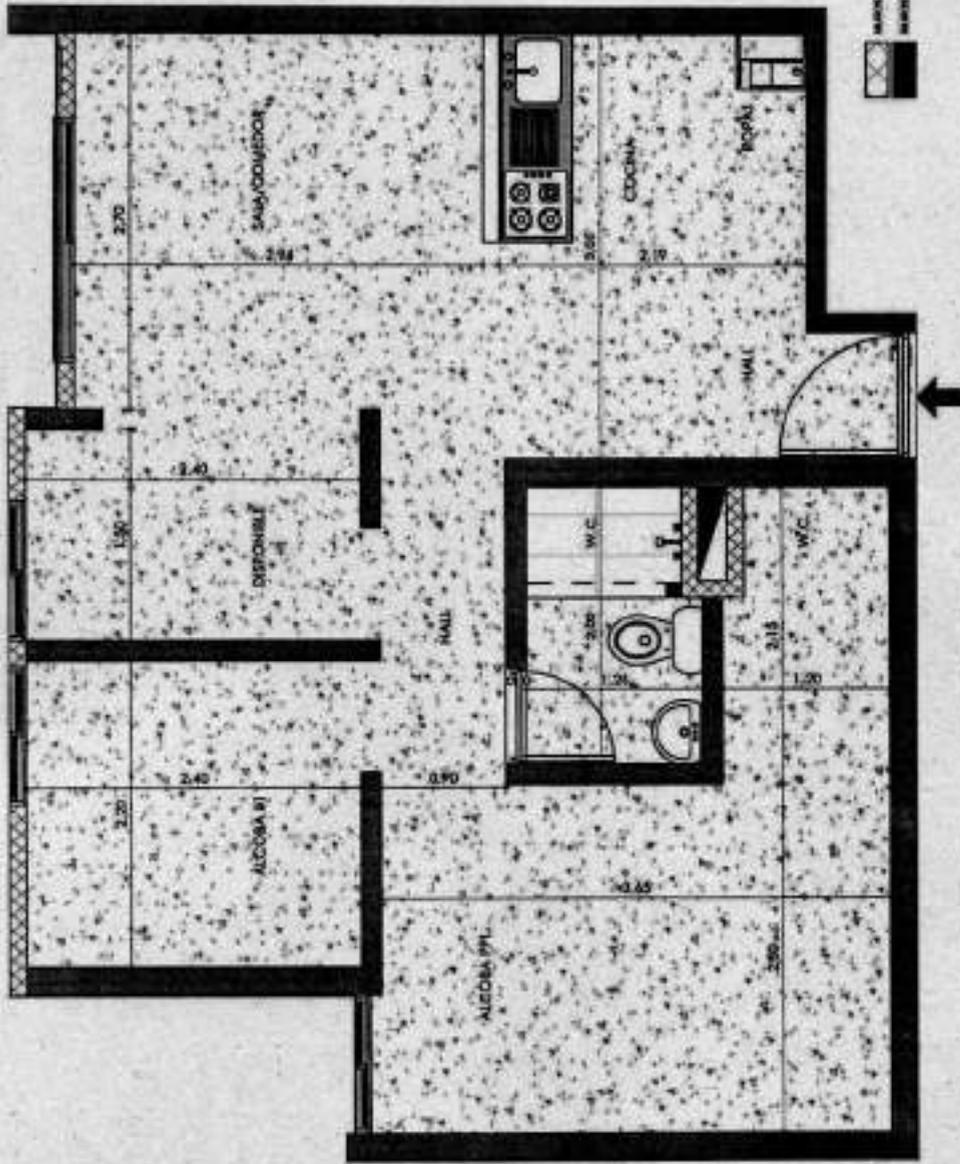
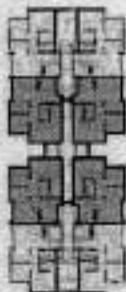
MADE SELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
15222030103

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 1-3 PISO 1



TORRE 1-3 PISO 2-16



*[Handwritten Signature]*  
11/03/2022

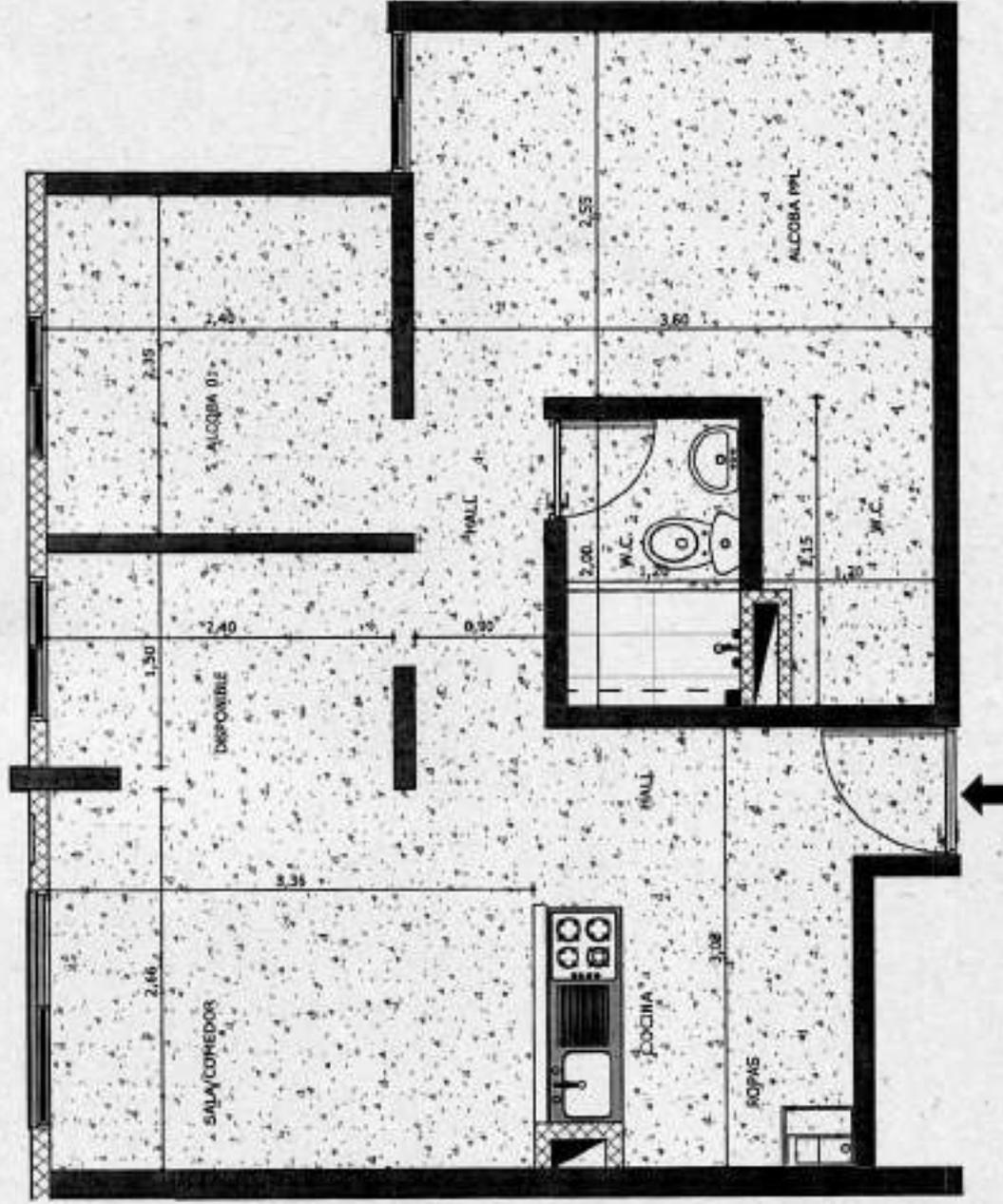
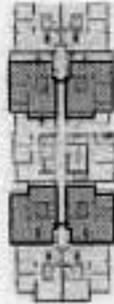
NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 1 - 3	SERIE 3, 4, 7, 8	TIPO 2A	AREA CONSTRUIDA:	47,33m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)			CÉDULA		FIRMA	
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)			CÉDULA		FIRMA	



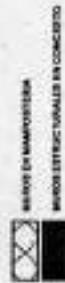
UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 2 PISO 1-9



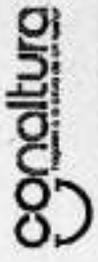
48

*[Signature]*  
11/03/2022



NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 2, 5, 7, 10	TIPO 2B	AREA CONSTRUIDA:	47,86m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)	CÉDULA				FIRMA	
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)	CÉDULA				FIRMA	



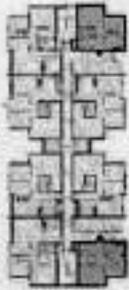
ANEXO 2 - PLANTA APARTAMENTO

APARTAMENTO VIS ESQUINERO ACCESO TIPO 3A

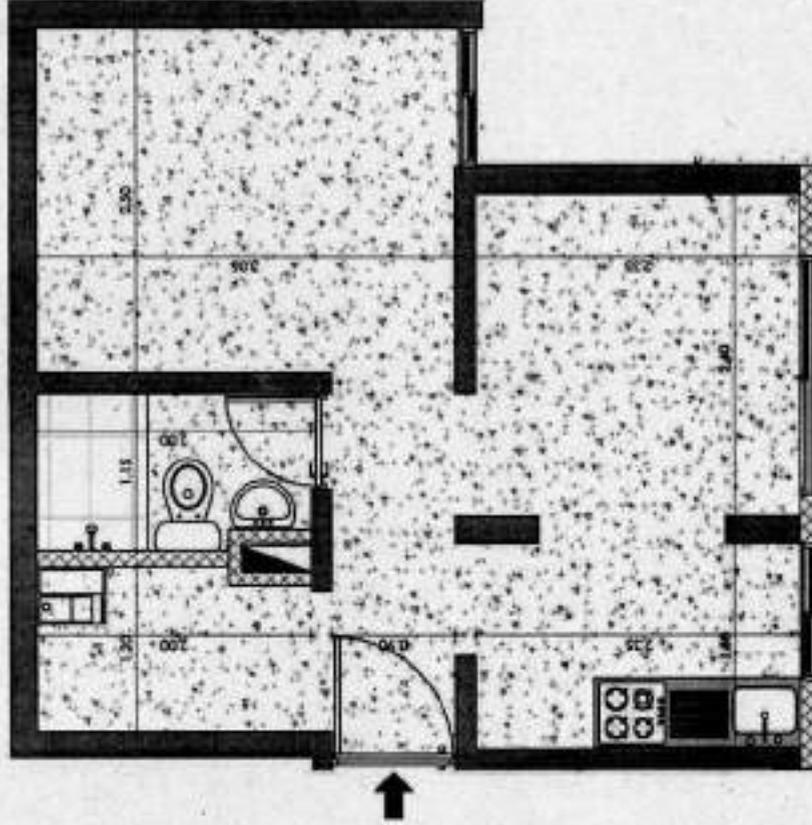
MADE SELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
2023/03/10

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 1 PISO 1



TORRE 3 PISO 1



*[Signature]*  
11/03/2022

NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 1 - 3	SERIE 1, 6	TIPO 3A	AREA CONSTRUIDA:	28,79m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)		CÉDULA		FIRMA		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)		CÉDULA		FIRMA		



ANEXO 2 - PLANTA APTAMENTO

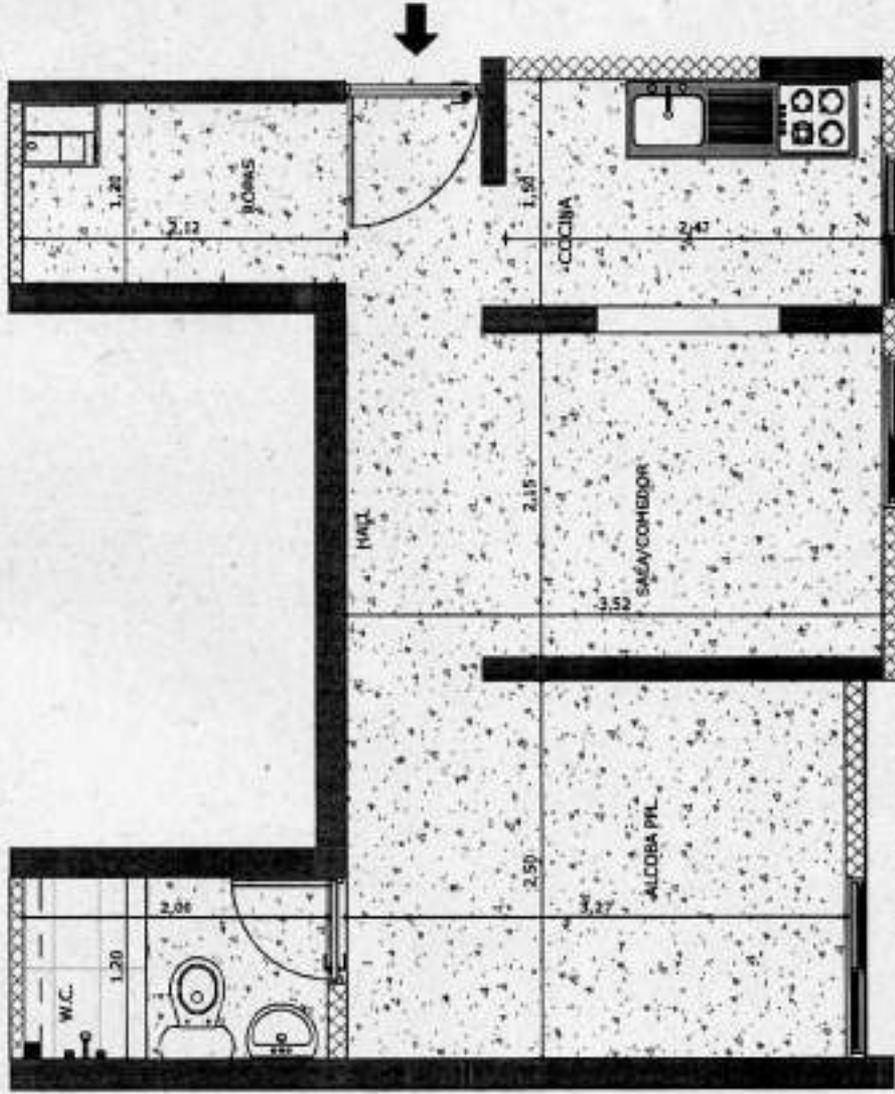
APARTAMENTO VIS ESQUINERO

TIPO 3C

MODE: SELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
20220310

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 2 PISO 1



11/03/2022



NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 1	TIPO 3C	AREA CONSTRUIDA	30,45m2
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)		CÉDULA		FIRMA		
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)		CÉDULA		FIRMA		



ANEXO 2 - PLANTA APTAMENTO

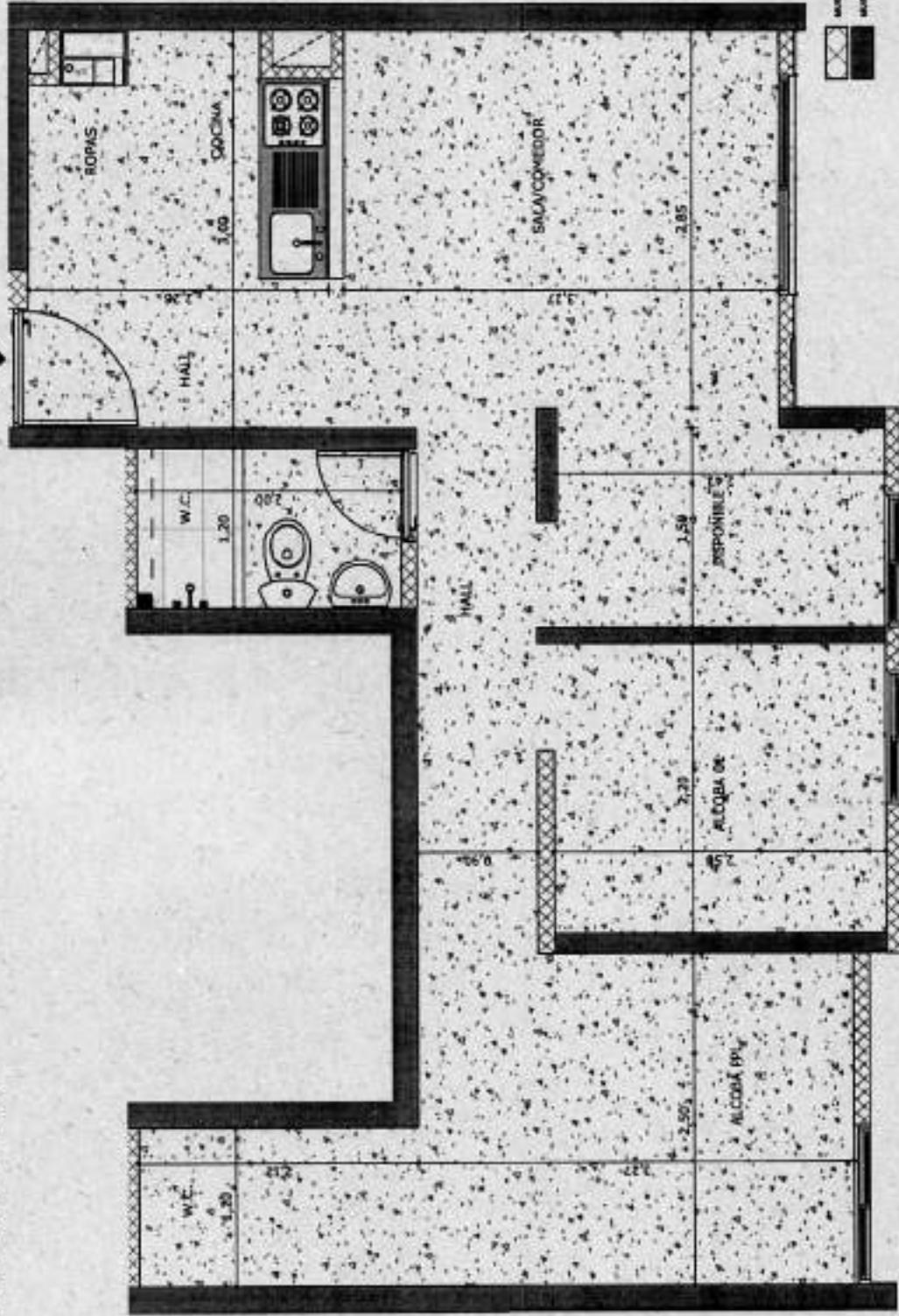
APARTAMENTO VIS MEDIANERO

TIPO 4

NAOS: BELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
2022/03/10

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 2 PISO 2-9



*[Signature]*  
11/03/2022

NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 1	TIPO 4	AREA CONSTRUIDA	48,7m <sup>2</sup>
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)	CÉDULA				FIRMA	
NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)	CÉDULA				FIRMA	



ANEXO 2 - PLANTA APTAMENTO

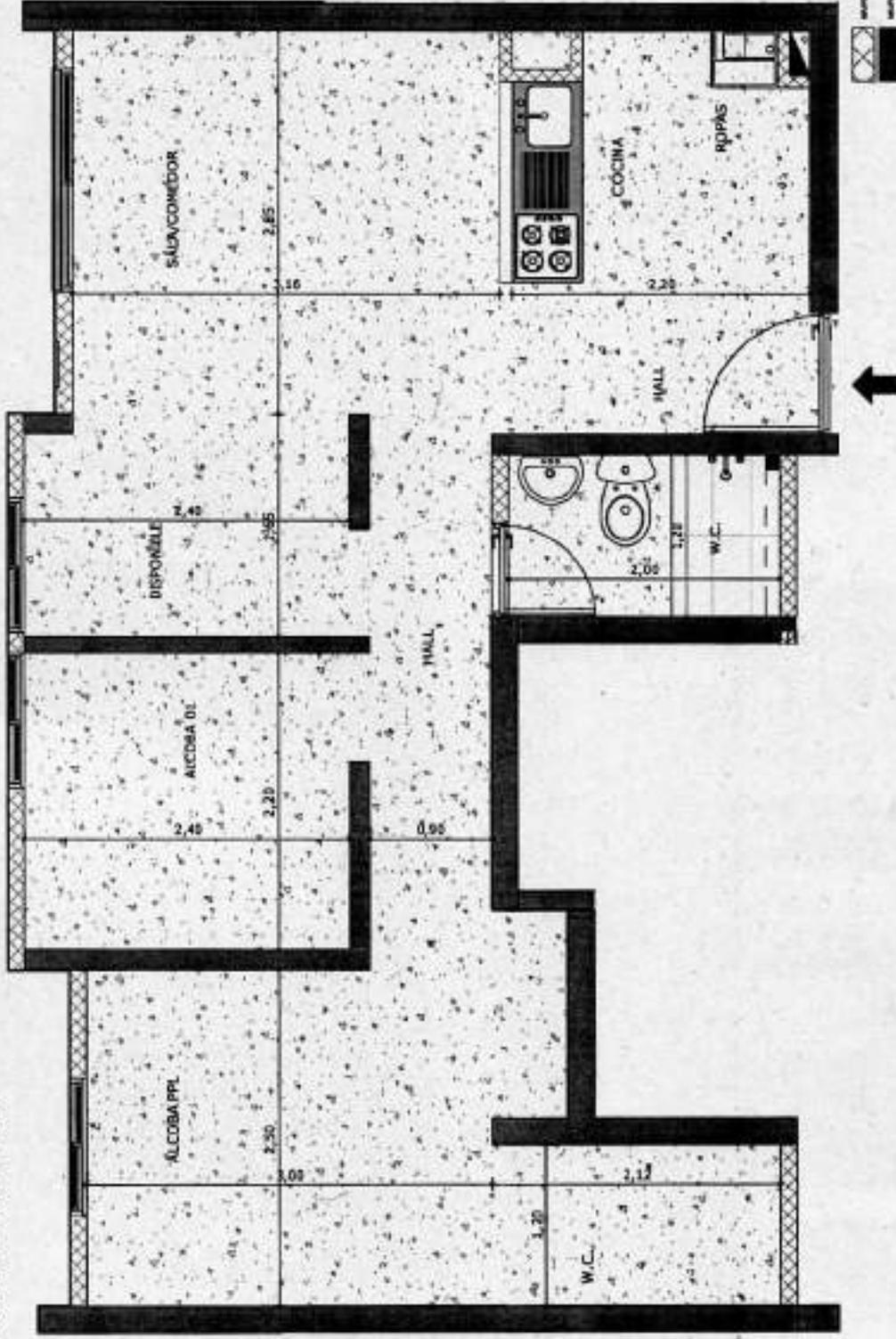
APARTAMENTO VIS MEDIANERO

TIPO 5

MADE BELLO APROBADO PARA COMERCIAL  
2022/03/10

UBICACIÓN DEL APARTAMENTO RESPECTO A LA TORRE

TORRE 2 PISO 2-9



*[Signature]*  
11/03/2022

NOTA: Las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción o de la coordinación técnica y estructural.

PROYECTO	CÚSPIDE	TORRE 2	SERIE 6	TIPO 5	AREA CONSTRUIDA:	48,33m2
----------	---------	---------	---------	--------	------------------	---------

NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (1)

CÉDULA

FIRMA

NOMBRES Y APELLIDOS COMPRADOR (2)

CÉDULA

FIRMA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

174

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN

miércoles, 23 de octubre de 2024

SOLICITANTE:

CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:

CUSPIDE ETAPA 1

DIRECCIÓN:

Calle 48 K SUR 3F-16

APARTAMENTOS:

218

CASAS:

0

LOTES:

0

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

6.294 m<sup>2</sup>

2. COSTO DEL m<sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):

544.369 \$/m<sup>2</sup>

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

11.906 m<sup>2</sup>

4. COSTO DEL m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):

3.270.530 \$/m<sup>2</sup>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 3.426.013	287.744 \$/m <sup>2</sup>	8,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 22.328.064	1.875.291 \$/m <sup>2</sup>	57,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 8.553.658	718.405 \$/m <sup>2</sup>	22,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2.835.146	238.118 \$/m <sup>2</sup>	7,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.797.520	150.970 \$/m <sup>2</sup>	4,6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 38.940.401	3.270.530 \$/m <sup>2</sup>	100%

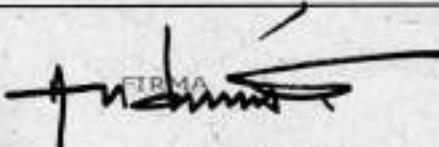
IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 43.354.536	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 4.414.135	10,2%
----------------------------	---------------	------------------------	--------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 3.426.013	8,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 7.426.013	19,1%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 23.000.000	59,1%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 5.088.375	13,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 38.940.401	100%

FILA VALIDACIÓN

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

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	<b>FECHA:</b> 11-10-2024
		<b>CÓDIGO:</b> PM05-FO124
		<b>VERSIÓN:</b> 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO:	CUSPIDE APARTAMENTOS ETAPA 1		
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda:	218
DIRECCIÓN:	CALLE 48 K SUR # 3F-16		
CONSTRUCTORA:	CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	23/10/2024		

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

2.1. ¿El proyecto apta por los incentivos del decreto 882 del 2023?  
 En caso de responder 'si' a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

SI  NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI  NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35.

SI  NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?  
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Baque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Mantaha  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.O-3.2 Estructura ecológica principal"

SI  NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por excharchamiento en todo urbano y de exposición"?  SI  NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  SI  NO

- Selección de que tipos:
- \* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
  - \* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
  - \* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
  - \* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
  - \* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
  - \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto
  - \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
  - \* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044
  - \* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:  
 TORRE 1 Y 3: 16 PISOS, PLACA CON VIGAS DESCOLGADAS + PILOTIS KELLY  
 TORRE 2: 9 PISOS, PLACA ALICERADA Y CAISSON

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:  
 Sistema de Cimentación Profunda: que trabaja por fricción y por punta apoyados en la arriolita detectada a 37.5m. Concreto a 27.5 m. Concreto de 5000 psi para losa  
 Concreto 3500 psi para pilotes Longitud Pilotes: 37 m Diámetro 0.60 Placa con vigas 18-1m  
 Sistema de Cimentación Superficial: Complementada con elementos semiprofundos apoyados en la arena arriolita arena café  
 Concreto 5000 psi para losa Concreto 3000 psi para pilas Longitud Pilas 10 m Diámetro: DF 1.20 DC: 1.5, 2.2 y 1.9 Altura losa aligerada 70 cm

**1.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura industrializada, marcos en concreto de 10cm y 15 cm

Torre 1: 6000 PSI Pao 1 a 3 - 5000 PSI piso 3 a 6 - 4000 PSI Pao 7 a 9 - 3000 PSI piso 10 a 16

TORRE 2: 5000 PSI piso 1 a 2 - 4000 PSI piso 2 a 4 - 3000 PSI piso 5 a 9

Placas de entrepiso macizas de 10 cm de espesor concreto 3000 PSI

**1.10. MAMPOSTERÍA****2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo en fachada y grapiplast

**2.10.2. BLOQUE** SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Muros divisorios apartamentos

**2.10.3. OTRAS DIVISIONES** SI  NO

Tipo de división y localización:

**1.11. PARETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean pafletados describe su acabada final o si carece de él y localización:

El apartamento se entrega en obra gris, los muros divisorios van en bloque a la vista o concreto

**1.12. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI Cual?

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Espesor del vidrio:

4 mm arudo

**1.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo y grapiplast

**1.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera de evacuación: en concreto a la vista. Puntos fijos circulaciones: Baldosa en gris

**1.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

**1.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Muros y pisos en concreto a la vista

**1.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Reja metálica

**1.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Se proyectan dos tanques en concreto

**1.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA**

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI  NO**1.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI  NO



- 4.9. BAÑOS**
- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

**Características:**

<u>Solamente para la ducha</u>	
<u>Solamente para la ducha y a una altura de 1,80 m</u>	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	6
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	8,2
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	24

- 4.10. ILUMINACION**
- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

**Características:**

<u>Puntos fijos bombillo LED STANDARD 18W, escaleras bombillo LED STANDARD TOLEDO 15W</u>	
<u>Zonas comunes luminaria LED STREET 45-90 W</u>	
<u>Lobby y portería paneles LED cuadrado, Panel LED redondo 12W -18W NW</u>	
<u>Zonas exteriores LED STREET 45-90W</u>	
Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

- 4.11. ILUMINACION NATURAL**  SI  NO (Consulte con el capítulo 410.2.2 del RETPLAP para los espacios regularmente ocupados)

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

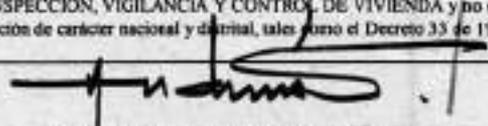
**Características:**

<u>En la habitación principal se dejan ventanas para el aprovechamiento de luz natural</u>	
<u>En el estudio o espacio disponible según la disposición del cliente se dejó con la disposición adecuada</u>	
<u>Las zonas sociales donde se encuentren personas regularmente se ubicaron ventanas</u>	

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

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

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

  
 Firma representante legal o persona natural



REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL) de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

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 056 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

1. Que el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C 71596308, Representante Legal de la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS**, en calidad de fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A.**, identificado con NIT. 811020804-2, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40550287, y CHIP AAA0244PXWF, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-3-23-2009 de fecha 24 de octubre de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización (vigente), y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ** de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que la entonces Curadora Urbana 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada **VILLA NUÑEZ** ubicada en el predio con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe de Bogotá D.C., se establecieron sus normas urbanísticas, acto administrativo 11001-1-23-0979 del 15/12/2023 que cobro fuerza de ejecutoria el día 21 de febrero de 2023.
3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 54, denominada Marruecos.
4. Que de acuerdo con el mapa No. 25- Usos del suelo, que hace parte del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en concordancia con los usos consignados en la plancha No. 2 de la UPZ 54 Marruecos, los predios identificados con nomenclatura urbana CL



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

- 48K SUR 3F 16 (Actual), se encuentran localizados en Área de Actividad urbana integral en una Zona Múltiple.
5. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1, del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, señala que las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
  6. Que las normas que sirvieron de base para la expedición de la presente Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente), son las otorgadas mediante Acto Administrativo 11001-1-23-0979 del 15 de febrero de 2023, acto que cobro fuerza de ejecutoria el día 21 de febrero de 2023, las cuales corresponden a las contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 327 de 2004.
  7. Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever un área de cesión obligatoria para parque y equipamiento como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y un 8% restante para equipamiento comunal público.
  8. Que, de acuerdo con lo anterior, la solicitud de Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** consiste en:
    - A. Actualizar el trazado de la Afectación de la Línea de Alta Tensión de conformidad con lo establecido en las nuevas coordenadas de la torre con rotulo de identificación 0529 en los sistemas técnicos de la empresa de energía de Bogotá (ENEL), contendidas en el oficio con No. Radicado 330104533 del 22 de noviembre de 2022.
    - B. Modificar la modalidad de cumplimiento de la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, en el proyecto la cual se adelanta mediante el pago a la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - RenoBO, de conformidad con la Resolución No. 141 del 14 de mayo de 2024 expedida la mencionada entidad.



REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024  
ACTO ADMINISTRATIVO DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

- C. Reconfiguración de las zonas de cesión obligatoria para Parques y Equipamientos.
  - D. Modificar la localización y configuración geométrica del área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad, la cual corresponde a 305,31 M2.
  - E. Producto de estas modificaciones se reconfigura el área útil, la cual se disminuye a 6.293,55 M2.
  - F. Actualización del trazado del área de Cesión Vía Local CL 48 K SUR, definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.
  - G. Incorporación del área de Reserva de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental denominada "Entrenubes-Cuchilla Guacamayas", Teniendo en cuenta su nuevo trazado definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.
9. Que el predio se encuentra en un entorno que tiene asignado el estrato dos (2) por lo que, se da aplicación a la tabla de equivalencias N° 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO permitido de 1.75 sobre Área Neta Urbanizable.
10. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesión de suelo para parque adicional de (305,31 M2) para incrementar el índice de construcción en 16.283,31 M2.
11. Que el artículo 10 del Decreto 327 de 2004 establece que "Los titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:
- a. El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.
  - b. El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.

NZA



11001-3-24-1152

23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

- c. Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.
- d. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.
- e. El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.

*Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital.\* (negrillas fuera del texto original). De acuerdo con lo anterior, la presente solicitud corresponde a la intervención descrita en los literales A, C y E del citado artículo.*

12. Que, el detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3RU8/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.
13. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, se localiza en zona ALTA/MEDIA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales. La respuesta oficial de IDIGER RO-142944 del 15/12/2023, teniendo en cuenta el concepto CT-9016 relacionado con el predio localizado en la dirección CL 48 K Sur 3 F 16 (Chip AAA0244PXWF), el IDIGER concluye que la citada versión del estudio (ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO POR PROCESOS DE REMOCION EN MASA - FASE II PROYECTO VILLA NUÑEZ, LOCALIDAD RAFAEL URIBE, BOGOTA DC), CUBRE la totalidad de los términos referencias establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa.
14. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico de la referencia, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de 09 de abril de 2024 y en búsqueda de garantizar transparencia en la gestión, este despacho publicó el comunicado en la página web el mismo 24 de octubre de 2023, sin que a la



REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K 5 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno respecto a la constitución en parte del trámite.

16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-23-2009, para la aprobación del proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ** los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública.
17. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, 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, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.
18. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá un (1) plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número de referencia: **CU3RU8/4-05**.
19. Que respecto al estudio realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, este Despacho considera procedente la solicitud de aprobación de la modificación de la Licencia de Urbanización (Vigente) y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**.
20. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ** y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento han sido encontradas conformes a la Norma Urbanística por este despacho por cuanto cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 327 de 2004 entre otras.
21. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015.





**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

DE 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

- 22. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, 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 y Decreto Nacional 1075 de 2015.
- 23. Que los aspectos no modificados en el presente Acto Administrativo, se mantienen vigentes de conformidad con lo definido por el Acto Administrativo 11001-1-23-0979 expedido el 15 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 21 de febrero de 2023.
- 24. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, así como la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento cumple con las normas urbanísticas establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la modificación de Licencia de Urbanización vigente, según el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este Despacho.

En virtud de lo anterior, La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaña.

**RESUELVE:**

**CAPITULO I**

**CAPITULO I. DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 1.** Aprobar la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, identificado con plano de proyecto urbanístico No. CU3RU8/4-05, para el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40550287 y CHIP AAA0244PXWF de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

## ARTÍCULO 2. ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, distinguido con el número **CU3RU8/4-05** en un original, el cual reposará en este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No. L-48, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico CU1RU8/4-04 la siguiente nota:

"Este plano fue anulado y remplazado totalmente por el plano **CU3RU8/4-05**."

## ARTÍCULO 3. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS**, fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A**, identificado con NIT. 811020804-2, en cabeza de su representante legal el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. No. 71596308, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16, con Folio de Matrícula Inmobiliaria 050S40550287, y CHIP AAA0244PXWF, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, Modificación de Licencia de Urbanización en la para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-3-23-2009 de fecha 24 de octubre de 2023.

## ARTÍCULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El presente Acto Administrativo NO modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización 11001-1-23-0979 expedida el 15 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 21 de febrero de 2023.

## ARTÍCULO 5. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

7



11001-3-24-1152

DE 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

• **TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Modificación de Licencia de Urbanización a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS** fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A.**, identificado con NIT. 811020804-2, en cabeza de su representante legal el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. No. 71596308, propietario del predio con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S571066, ubicado en la CL 48 K S 3 F 16 (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe Uribe de Bogotá D.C.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** al Arquitecto **JHON ALEXANDER RENTERIA CABRERA**, identificado con la C.C. No. 79534076 y Matrícula Profesional No. 25700-51026, según información contenida en el formulario de solicitud de la Modificación de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-2009.

• **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, al Arquitecto **GIOVANNY CASTILLO GIL** identificado con la C.C. 80201423, y matrícula profesional No. A251132008-80201423, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

**ARTÍCULO 6. ACTUACIONES PREVIAS**

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.



REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO 7. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.**

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

**1. INFORMACION DEL PREDIO**

Nombre..... VILLA NUÑEZ

SANZ  
MONTAÑO



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
	M2	%
ÁREA BRUTA	11.568,11	100,0
AFECCION LINEA DE ALTA TENSION	1.579,75	
AFECCION AREA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL (PARQUE ENTRENUBES)	683,61	
ÁREA NETA URBANIZABLE	9.304,75	100,00
ÁREA NETA URBANIZABLE VALIDA PARA EL CALCULO DE CESIONES	9.304,75	80,43
ÁREA DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS EXIGIDA	2.326,19	25,00
ÁREA DE CESIONES PARA PARQUES EXIGIDA	1.581,81	17,00
GLOBO 1 - AREA DE CESION PROPUESTA PARA PARQUES	1.581,81	
AREA DE CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO EXIGIDA	744,38	8,00
GLOBO 2 - AREA DE CESION PROPUESTA PARA EQUIPAMIENTO (PARQUE) (VER NOTA 4)	744,38	
ÁREAS DE CESIONES ADICIONALES EXIGIDAS PARA AUMENTO DE DIFICABILIDAD	385,31	19,30
AREA DE CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	385,31	
AREA DE CESION ADICIONAL 1 SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	385,85	
AREA DE CESION ADICIONAL 2 SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	14,80	
ÁREA TOTAL DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO PROPUESTA	2.952,04	31,73
AREA DE CESION VIA LOCAL - CL 48L SUR	47,88	
AREA DE CESION VIA LOCAL - CL 48K SUR	11,28	
ÁREA TOTAL DE CESIONES PARA VIAS - PROPUESTO	59,16	0,63
ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	3.011,20	32,38
ÁREA ÚTIL	6.293,55	54,40
ÁREA ÚTIL VIP EXIGIDA (10% DEL ÁREA ÚTIL)	1.258,71	20,00
ÁREA ÚTIL 2 - VIP (A COMPENSAR)	1.258,71	
ÁREA TOTAL - AREA ÚTIL	6.293,55	

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE 23 MAY 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3RU8/4-05**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 8.** Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** consiste en:

- A. Actualizar el trazado de la Afectación de la Línea de Alta Tensión de conformidad con lo establecido en las nuevas coordenadas de la torre con rotulo de identificación 0529 en los sistemas técnicos de la empresa de energía de Bogotá (ENEL), contenidas en el oficio con No. Radicado 330104533 del 22 de noviembre de 2022.
- B. Modificar la modalidad de cumplimiento de la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, en el proyecto la cual se adelanta mediante el pago a la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano – RenoBO, de conformidad con la Resolución No. 141 del 14 de mayo de 2024 expedida la mencionada entidad.
- C. Reconfiguración de las zonas de cesión obligatoria para Parques y Equipamientos.
- D. Modificar la localización y configuración geométrica del área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad, la cual corresponde a 305,31 M2.
- E. Producto de estas modificaciones se reconfigura el área útil, la cual se disminuye a 6.293,55 M2.
- F. Actualización del trazado del área de Cesión Vía Local CL 48 K SUR, definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.
- G. Incorporación del área de Reserva de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental denominada "Entrenubes-Cuchilla Guacamayas", Teniendo en cuenta su nuevo trazado definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.



11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

**ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS**

El Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, se registró por las normas generales y específicas contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0979 del 15 de febrero de 2023.

**I. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**1. CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**

El titular del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, modifica la propuesta urbanística previendo la cesión obligatoria para parques en dos (2) globos así: Área de Cesión Propuesta para Parques Globo 1 de **1.581,81 M2**, y Área de Cesión Propuesta para Parques Globo 2 de **744,38 M2** para un total de **2.326,19 m2**. y cumple con las condiciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

El proyecto contempla una zona de cesión adicional para aumento de edificabilidad para parque con un área de **305,31 M2**.

Adicionalmente se proponen dos globos de cesión adicional que no contabilizan para aumento de edificabilidad así: Cesión adicional sin aumento de edificabilidad globo 1: **305,85 m2** y Cesión adicional sin aumento de edificabilidad globo 2: **14,69 m2**.

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de urbanización se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3RU8/4-05** y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

El detalle de las modificaciones se encuentra en el plano urbanístico **CU3RU8/4-05**.

Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos en el Acto Administrativo No. No. 11001-1-23-0979 expedido el 15 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 21 de febrero 2023, continúan vigentes.

**ARTICULO 10.** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 4 del presente Acto Administrativo, están



REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

referidas a los siguientes documentos, los cuales harán parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico
2. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente.
3. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por la normatividad vigente.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ**, aprobado mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 11. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

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





11001-3-24-1152

DE 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.
5. El incumplimiento del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas a las cuales está sujeto el desarrollo del proyecto.

**ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 9 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

*verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

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

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

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

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR**

**ARTÍCULO 13. DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.**

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la



11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C., y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

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 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

4. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C., y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

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 el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.

MONTAÑO



11001-3-24-1152

DE 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 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.



156

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

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.

**PARÁGRAFO.** La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

**ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

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

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

**ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA**

1. 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



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

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.

2.El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

3.El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

4.El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

5.Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**CAPITULO II. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

**ARTÍCULO 16. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

Conceder a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS** fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A.**, identificado con NIT. 811020804-2, en cabeza de su representante legal el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. No. 71596308, constituidos sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40550287, y CHIP AAA0244PXWF, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**.

**ARTÍCULO 17. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.**

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:



157

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. JHON ALEXANDER RENTERIA CABRERA	25700-51026
Arquitecto Projectista:	Arq. GIOVANNY CASTILLO GIL	A251132008-80201423
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. ANDRES OTERO MARQUEZ	25202-40246 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. EUGENIO CARLOS SANCHEZ REINO	05202-267756 CND

ARTÍCULO 18: DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Las características del proyecto arquitectónico denominado "CUSPIDE" aprobado mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con los Veinte (20) planos arquitectónicos presentados, son las siguientes:

- 1. **Uso:** Vivienda Multifamiliar (trecientas cuarenta y seis (346) unidades de vivienda)

El proyecto contempla el diseño de unidades de vivienda para personas con movilidad reducida el cual se encuentra en el plano 1003.

- 2. **Altura:** Torre 1, en dieciséis (16) pisos, con 40,90 metros de altura.  
Torre 2, en nueve (9) pisos, con 24,43 metros de altura.  
Torre 3, en dieciséis (16) pisos, con 40,90 metros de altura.  
Club House, Portería y Cuarto Técnico y Basuras, en un (1) piso, con 3,79 metros, 5,01 metros y 2,35 metros de altura (respectivamente).

El proyecto se desarrolla en seis (6) unidades estructurales independientes.

- 3. **Áreas del proyecto**





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NT 51 430 853-4  
11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide *Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

DESCRIPCIÓN	M2
AREA ÚTIL	6.293,55
AREA SÓTANO	0,00
AREA PRIMER PISO	1739,46
AREA PISOS RESTANTES	17063,52
AREA TOTAL CONSTRUIDA	18.802,98
AREA LIBRE PRIMER PISO	4.554,09

CUADRO DE ÁREA POR UNIDADES ESTRUCTURALES (ETAPA 1)	M2
TORRE 1	6.896,53
TORRE 2	4.690,26
CLUB HOUSE	212,90
PORTERIA	59,78
CUARTO TECNICO Y BASURAS	46,98
TOTAL CONSTRUIDO	11.906,45

CUADRO DE ÁREA POR UNIDADES ESTRUCTURALES (ETAPA 2)	M2
TORRE 3	6.896,53
TOTAL CONSTRUIDO	6.896,53

Área de Demolición Total: 0,00 M2

### 4. Estacionamientos:

#### Etapas:

- Etapas 1:**
- Privados: veintisiete (27) cupos ✓
  - Visitantes: quince (15) cupos (incluye un (1) cupos para discapacitados).
  - Estacionamientos de bicicletas: veinte (20).
  - Estacionamientos de motos: nueve (9).

#### Etapas 2:

- Privados: dieciséis (16) cupos.





158

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

DE 23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

Visitantes: cinco (5) cupos (Incluye un (1) cupos para discapacitados).  
Estacionamientos de bicicletas: cuarenta y uno (41).  
Estacionamientos de motos: cuatro (4).

**6. Antejardines:**

- 3.0 Mts por la CL 48 K SUR
- 3.0 Mts por la KR 3 B
- 3.0 Mts por la KRA 3 F

**6. Índices:**

INDICE	PERMITIDO	PROPUESTO
Índice de Construcción	1.75 % = 16.283.31 M2	1.72 % = 15.971.28 M2
Índice de Ocupación	0.28 % = 2.605.33 M2	0.19 % = 1.739.46 M2

**7. Cerramiento:**

457,32 ml Antejardín  
Altura: 1.60 Cerramiento de Antejardín.  
(0.40 zócalo más 1.20, elemento con el 90% de transparencia).  
Altura: 2.20 (contra predio vecino)

**8. Aislamientos:**

4,21/ 7,21/ 12,80/ 18,50 metros (Variable) contra predios Vecinos  
6,13/ 7,20/ 17,06 metros (Variable) entre edificaciones.

**9. Equipamiento Comunal:**

Etapa 1:



11001-3-24-1152

DE 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

	Zonas verdes:	1676,40 m2	113,4 %
	Servicios comunales:	533,87 m2	36,10 %
Etapa 2:	Zonas verdes:	510,74 m2	46,9 %
	Servicios comunales:	0.00	0.00

**Nota:** El cumplimiento de las zonas comunales construidas, de la etapa 2, se encuentra localizado en el remanente de las áreas propuestas de etapa 1.

**10. Estructuras:**

De conformidad con los documentos aportados (2 estudios de suelos, 1 Anexo a Estudio de Suelos, 9 memorias de cálculo, 1 Anexo a memoria, 183 planos estructurales, 12 planos de elementos no estructurales, 1 Informe de Seguridad Humana):

Tipo de Cimentación	Pilotés
Tipo de Estructura	Muros de concreto DMO
Método de Diseño	Resistencia última
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO
Análisis sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

**Precisiones:**

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sísmo resistente NSR-10.
2. Requiere supervisión técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017.
3. Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.





REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

4. En cumplimiento de los requisitos del Decreto 946 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la Revisión Estructural Independiente del Ingeniero David Augusto Quintero Leiva, matrícula profesional No. 25202-153290 CND.
5. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el título J y el título K de NSR-10. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
6. El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la Resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.

**ARTÍCULO 19. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE**

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.





11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152

23 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Carramieto para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

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.

**ARTÍCULO 20. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

El término de vigencia de la Licencia de Construcción es de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del decreto 1783 de 2021.

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

**ARTÍCULO 21. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA**

Los interesados aportaron el formulario 2024032010100142170 de declaración del Impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo 24320002166, presentado el 15 de mayo de 2024.

**CAPITULO III**

**IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS**

**ARTICULO 22. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 23. PAGO DEL VIP.** Teniendo en cuenta que el proyecto se acogió a las disposiciones contenidas en artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, se acogió a la opción de pago de obligación de conformidad con la Resolución 141 del 14 de mayo de 2024, tal como consta en la certificación expedida el 21 de mayo de 2024 por la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano – RenoBO, en la que se señala que se realizó el pago por un valor de (\$372.565.252.65).

**ARTÍCULO 24. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.**

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 14 están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrículas Inmobiliarias No. 050S40550287
3. Plano Urbanístico No. CU3RU8/4-05.
4. Veinte (20) planos arquitectónicos.
5. Anexo Memoria de cálculos (2).
6. Anexo al Estudio de Suelos (1).
7. Memoria de Cálculos (7).
8. Estudio de Suelos (1).
9. Informe de seguridad humana (1).
10. Planos de elementos no estructurales (11).
11. Planos estructurales (121)





161

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C. y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

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

ARTÍCULO 25. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los 23 MAY 2024

Signature of Arq. Juana Sanz Montaña  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3  
Arq. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Signature of Arq. Luisa Fernanda Moreno  
Arq. Luisa Fernanda Moreno  
Arquitecta

Signature of Arq. Juana Sanz Montaña  
Arq. Juana Sanz Montaña  
Coordinadora\*

Signature of Abg. Alexandra Landeta  
Abg. Alexandra Landeta  
Abogado

Signature of Ing. Giovanni Vega  
Ing. Giovanni Vega  
Ingeniero

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 17 JUN 2024



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

**ESPACIO EN BLANCO**



**ESPACIO EN BLANCO**

REFERENCIA: 11001-1-22-2462

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-1-23-0979 DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NÚÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

**LA CURADORA URBANA No. 1 (P) DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales 670 de 2017 y 826 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

1. Que la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.** Legalmente representada por el señor **ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.391.729 de Tuluá, en su calidad de fideicomitente del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40550287, ubicado en la CL 48 K SUR 3 F 16 (actual) de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C., solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la radicación No. 11001-1-22-2462 del 30 de agosto de 2022, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el referido inmueble.
2. Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que las solicitudes de licencias urbanísticas serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma.
3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia de urbanización se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 54, denominada Marruecos.
4. Que de acuerdo con el mapa No. 25- Usos del suelo, que hace parte del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en concordancia con los usos consignados en la plancha No. 2 de la UPZ 54 Marruecos, los predios identificados con nomenclatura urbana CL 48K SUR 3F 16 (Actual), se encuentran localizados en Área de Actividad urbana integral en una Zona Múltiple.
5. Que de conformidad con el mapa No. 27- Tratamientos, que hacen parte del Decreto 190 de 2004 y la UPZ 54 Marruecos, el predio identificado con nomenclaturas urbanas CL 48K SUR 3F 16 (Actual), se encuentran clasificado en Tratamiento de Desarrollo.

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 15 FEB 2023

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

6. Que el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
7. Que el predio con nomenclatura urbana CL 48K SUR 3F 16 (Actual), sobre el cual se proyecta el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, tiene un área neta urbanizable de 10.088,29 M2, inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.  
Que el estudio urbanístico se realizó con base en el plano topográfico con códigos de sector N°. 001428074046 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante la radicación 2022EE75979 O 1 de fecha 6 de octubre de 2022.
8. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), el terreno para el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ se localiza en zona de amenaza ALTA/MEDIA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por avenidas Torrenciales. Según la Respuesta oficial de IDIGER RO-128341: "Teniendo en cuenta el concepto CT-9016 relacionado con el predio localizado en la dirección CALLE 48 K Sur #3F-16 (Chip AAA0244PXWF), el IDIGER concluye que la citada versión del estudio (ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO POR PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA - FASE II PROYECTO VILLA NUÑEZ, LOCALIDAD RAFAEL URIBE, BOGOTÁ DC), CUBRE la totalidad de los términos referencia establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa".
9. El predio NO se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón. Se encuentra en zona BAJA de Inundación por encharcamiento que según el Artículo 106 del POT no genera restricciones normativas.
10. Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- Índices de Desarrollo que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo



ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-1-23-0979

DE 15 FEB 2023

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NÚÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

- 12 del Decreto 327 de 2004, el predio se localiza en el RANGO 3 de edificabilidad (En áreas en proceso de consolidación).
11. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.
  12. Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, el predio debe generar un área de cesión obligatoria para parque y equipamiento como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.
  13. Que el área exigida para parque sobre el área neta para cálculo de cesiones corresponde a 1715.01 M2 (17%) y el área para cesión de equipamiento corresponde a 807.06 M2 (8%).
  14. Que teniendo en cuenta que el área para cesión de equipamiento, resulta menor a 2000 m2, la totalidad de la misma se destinará a cesión de parque.
  15. Que el proyecto urbanístico plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en un (1) globo con área de 1715.01 M2 (25%).
  16. Que en cuanto a los usos del Tratamiento de Desarrollo, el artículo 32 del Decreto 327 de 2004, establece que "Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto" (Subraya fuera de texto).
  17. Que, de conformidad con lo anterior, el régimen de usos para el predio corresponde a lo definido en el cuadro de usos del Decreto 327 de 2004, estableciendo como permitido el uso de vivienda multifamiliar.
  18. Que en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y territorio", se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP. Esta norma



11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 15 FEB 2023

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

señala que "Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización"

19. Que en aplicación del Artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020, para efectos del cumplimiento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario, el titular del proyecto urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, da aplicación a las disposiciones del Decreto 221 de 2020, planteando 1437.05 M2 de suelo correspondiente al 20% del área útil total y sobre el cual se debe definir el índice de construcción exigido sobre el A.N.U.
20. Que así mismo, en cuanto al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (V.I.P.) en tratamiento de desarrollo en el mismo proyecto, el Artículo 7 del Decreto Distrital 221 de 2020, establece: "En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, cuando la exigencia de destinar suelo útil para Vivienda de Interés Social Prioritario (V.I.P.) en tratamiento de desarrollo o Vivienda de Interés Social en tratamiento de Renovación Urbana se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas".
21. Que, de acuerdo con el considerando anterior, para todos los efectos del cumplimiento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario del proyecto urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, se hará alusión expresa al Decreto 221 de 2020.
22. Que el propietario del predio al que alude el presente acto, cumple el porcentaje mínimo del 20% de suelo sobre el área útil a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 acogiéndose a la opción de prever la obligación VIP, distribuyendo proporcionalmente los índices de ocupación y de construcción en el área útil destinada a VIP y VIS, señalada en el artículo 11 del Decreto Distrital 221 de 2020 - Régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, planteado un área mínima de 2219.42 M2 de construcción correspondientes al índice 1.1 sobre el área neta urbanizable A.N.U, proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo, dicha era será descontada del área total del proyecto urbanístico.



ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-1-23-0979  
DE 15 FEB 2023

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

23. Que, en consideración a lo expuesto, el proyecto urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, cumple con la exigencia del porcentaje mínimo de suelo obligatorio destinado a programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
24. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, "...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:
- a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
  - b) La cesión del suelo urbano para la conformación de la malia vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malia vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
  - c) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
  - d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
  - e) Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto". (Subrayado fuera de texto).
25. Que el predio se encuentra en un entorno que tiene asignado el estrato dos (2), se da aplicación a la tabla de equivalencias N° 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO permitido de 1.75 sobre Área Neta Urbanizable.
26. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesión de suelo para parque adicional de (331.02 M2) para incrementar el índice de construcción en 7.566,02 M2.
27. Que el área total de construcción propuesta que podrá alcanzar el proyecto incluyendo el adicional para parque corresponde un total de 17.654,51 M2, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción máximo total de 1.75.

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

28. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 1025 de 2021<sup>1</sup>, los interesados cuentan con las disponibilidades de las empresas de servicios públicos para la prestación de los mismos y sus condiciones.
29. Que los documentos mencionados en el considerado anterior corresponden a: E.A.A.B. disponibilidad de prestación de servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado pluvial con Oficio No. 3431003-2022-0125 del 19 de diciembre de 2022, ENEL disponibilidad de prestación de energía con Oficio No. 330047581 de 22 de noviembre de 2022 y VANTI S.A. ESP disponibilidad de prestación de servicio de gas natural - CD-005822-2023 de 17 de enero de 2023.
30. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
31. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".
32. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
33. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 30 de septiembre de 2022 y con fecha de Guía de recibido de 01 de octubre del mismo año, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales no fueron recibidas en su totalidad por lo tanto se realizó el día 05 de octubre de 2022, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

<sup>1</sup> Por medio de lo cual se establecen los documentos que deberán acompañar los solicitantes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.



Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 KSUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

34. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia No. 11001-1-22-2462, Licencia de Urbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 06 de septiembre de 2022.
35. Que el Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.
36. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado VILLA NUÑEZ, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021.
37. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado VILLA NUÑEZ.
38. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado VILLA NUÑEZ, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIRUS/4-04.
39. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanización en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015 y 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

**CURADORA URBANA**

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

ACTO ADMINISTRATIVO N° **11001-1-23-0979** DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana I (P) de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA.

**RESUELVE:**

**CAPITULO I**

**DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO**

**ARTÍCULO 1º** Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbanas CL 48K SUR 3F 16 (actual) y Folio de Matricila Inmobiliaria No. 50S-40550287, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico con código de sector 001428074046, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-1-22-2462, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

**ARTICULO 2º ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO**

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ**, el distinguido con el N° CU1RU8/4-04 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial.

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

**I. LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO**

Conceder a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VVIENDA S.A.** Legalmente representada por el señor **ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.391.729 de Tuluá, en su calidad de fideicomitente del predio identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40550287, ubicado en la CL 48K SUR 3F 16 (actual) de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C., Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ**.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 11001-1-22-2462.

**ARTICULO 4º 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 el proyecto urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, será de

**11001-1-23-0979** **15 FEB 2023**  
**ACTO ADMINISTRATIVO N°** **DE**

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 27° del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse con anterioridad a los treinta (30) días hábiles previos al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de las obras.

#### **ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE DESARROLLO**

##### **• TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.** Legalmente representada por el señor **ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.391.729 de Tuluá, en su calidad de fideicomitente del predio identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40550287, ubicado en la CL 48K SUR 3F 16 (actual) de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

##### **• URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** al Ingeniero **JOSE LUIS VALDES ARJONA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.385.508 de Bogotá D.C. y Matrícula Profesional No. 25202-21337 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-22-2462.

#### **ARTICULO 6° EJECUCION DE LAS OBRAS**

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

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 5 FEB 2023

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7º CARACTERÍSTICAS BÁSICAS.

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

1. INFORMACION DE LA ETAPA ÚNICA

1.1. Nombre.....	VILLA NUÑEZ
1.2. Área Bruta.....	11.568,10 M2
1.3 Área Neta Urbanizable.....	10.088,29 M2
1.4 Folio de Matrícula Inmobiliaria.....	50S-40550287
1.5. CHIP del predio.....	AAA0244PXWF

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

2.1. Área Base para el cálculo de cesiones.....	10.088,29 M2
2.2. Cesión obligatoria para parque 25%.....	2522,07 M2
2.3. Cesión para parque por aumento de edificabilidad.....	331,02 M2
2.4. Cesión Vía Local.....	58,71 M2
2.5. Total Cesiones al Distrito (2.1+2.3+2.4).....	2911,80 M2

3. AREA UTIL.....7.176,49 M2\*

\*Incluida el área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) (1437,05 M2).

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CUIRU8/4-04 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Dos (2).



*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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

#### 5. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado VILLA NUÑEZ.

#### CAPITULO II.

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

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

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

#### I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

##### 1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Área Urbana Integral

Zona de Actividad: Zona Múltiple

Tratamiento: Desarrollo

##### 2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), el terreno para el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ se localiza en zona de amenaza ALTA/MEDIA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por avenidas Torrenciales. Según la Respuesta oficial de IDIGER RO-128341: "Teniendo en cuenta el concepto CT-9016 relacionado con el predio localizado en la dirección CALLE 48 K Sur #3F-16 (Chip AAA0244PXWF), el IDIGER concluye que la citada versión del estudio (ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO POR PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA - FASE II PROYECTO VILLA NUÑEZ, LOCALIDAD RAFAEL URIBE, BOGOTÁ DC), CUBRE la totalidad de los términos referencia establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa".

**11001-1-23-0979****ACTO ADMINISTRATIVO N°****DE****15 FEB 2023**

*Por el cual se explide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

El predio NO se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón. Se encuentra en zona BAJA de Inundación por encharcamiento que según el Artículo 106 del POT no genera restricciones normativas.

## II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

### I. CESIÓN PARA PARQUE

El titular del proyecto urbanístico denominado, VILLA NUÑEZ, prevé en el mismo predio un área de 1.715,01 M2 de cesión obligatoria para parques y equipamientos en un (1) globo, un (1) globo, área para equipamiento público de 807,06 M2 (el cual se destina para parque) en un (1) globo, así como cesión de parque adicional para incremento de edificabilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 con área de 331.02 M2

### III. SISTEMA VIAL

1. El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado VILLA NUÑEZ, distinguido con el plano urbanístico N° CUIRU8/4-04, define el trazado vial, de conformidad con lo establecido en el plano topográfico con códigos de sector N° 001428074046 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2022EE75979 O 1 de fecha 6 de octubre de 2022.

### IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el cuadro de usos del decreto 237, el uso solicitado que se podrá desarrollar es:

1. Uso: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

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

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

El proyecto urbanístico denominado VILLA NUÑEZ optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.), acogiéndose a las disposiciones de los artículos 5, 7, porcentaje mínimo de suelo para VIP y 10, 11 incentivos para la construcción de VIP, del Decreto 221 de 2020 cumpliendo en área construida en la edificación. Área que será verificada al momento de la solicitud de la licencia de construcción.

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, asigna un índice mínimo de 1.1 proporcional al área neta urbanizable sobre el área neta construida destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario V.I.P., que equivale a un área construida de 2.219,42 M2.

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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).

Los productos inmobiliarios VIP que se planten en el incentivo de área de construcción deberán plantear un estándar de habitabilidad de 42 M2 de área total construida por unidad de vivienda de interés prioritario.

**3. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA**

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

**4. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS**

**4.1. ALTURA PERMITIDA**

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecida en el Decreto Distrital 327 de 2004 y lo definido en el concepto emitido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

**Manejo de alturas**

- a. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- b. La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado
- c. La altura máxima entre alforjados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 metros o fracción superior a 1,50 metros.
- d. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- e. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

**4.2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION**

**INDICE DE OCUPACION**

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



**ACTO ADMINISTRATIVO N°**

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable. Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

**INDICE DE CONSTRUCCION**

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN N BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 3 (En áreas en proceso de consolidación)	1,00	1,75	1,75

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, al predio en que se desarrolla el proyecto VILLA NUÑEZ, le corresponde el siguiente rango de edificabilidad:

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

El área de construcción para el Índice de construcción máximo de 2,44 corresponde a: 12016.48 m<sup>2</sup> sobre Área Neta Urbanizable.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico de 1,0 corresponde a: 4934.90 m<sup>2</sup> sobre Área Neta Urbanizable.

Área de construcción adicional: 12426.46 m<sup>2</sup>

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

**AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL DE SUELO**

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL
	INDICE	M2		M2
M2	1,00	10.088,29	1M2 PARQUE X 20	189,16
A.N.U.	0,375	3.783,11	M2 EDIF	
10.088,29	0,375	3.783,11	1M2 PARQUE X 20 M2 EDIF*0.75	141,87

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

EDIFICABILIDAD ADICIONAL	0,75	7.566,22	AREA DE CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	331,02
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,75	17.654,51		

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

**4.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

**1. Manejo de sótanos**

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

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

**2. Manejo de semisótano**

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

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

**3. Usos permitidos en sótano y semisótano**

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

**4. Manejo de rampas y escaleras:**

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

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



**11001-1-23-0979**

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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

**4.4. AISLAMIENTOS**

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

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

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

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

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

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



11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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

**4.5. VOLADIZOS**

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

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAX.
Sobre vías menores a 10.00 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10.00 y hasta 15 metros	0.80 mts

**4.6. ANTEJARDINES**

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

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

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

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.



11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

#### 4.7. RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

#### 4.8. CERRAMIENTOS

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

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

#### 4.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

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

- Para cerrar predios sin urbanizar.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

#### 5. ESTACIONAMIENTOS

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

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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

PRIVADOS	IX8 VIVIENDAS
VISITANTES	IX18VIVIENDAS

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

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

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

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

**6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

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

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

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

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

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

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

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



ACTO ADMINISTRATIVO N° **11001-1-23-0979** DE **5 FEB 2023**

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

**Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado**

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

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

**7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:**

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

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

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

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

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

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

172

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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

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

**10. OTRAS NORMAS**

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **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.



11001-1-23-0979  
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción: Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.: Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito: Decretos N° 845 de 2019 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

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

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

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

173

1001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 R SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

**ARTÍCULO 9º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

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

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

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NÚÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.  
Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.  
  
- La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).
5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo
6. 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.

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

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 (Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.  
  
El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.  
  
La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con la que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
16. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, empujamiento de campamentos o maquinaria; entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure



11001-1-23-0979  
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

17. 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.
18. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

#### **ARTICULO 10° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION**

La entrega material de las áreas de cesión deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019.

#### **ARTICULO 11° DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LOS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, radicada bajo la referencia 11001-1-22-2462 del 30 de agosto de 2022.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado VILLA NUÑEZ aprobado bajo el número CUIRUS/4-04 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-22-2462.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complemente o sustituya.
6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado VILLA NUÑEZ mediante el presente Acto Administrativo.

#### **ARTICULO 12° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las

Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NÚÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.

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

#### ARTICULO 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 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° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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



CURADORA URBANA

ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NT: 51.716.336-9

11001-1-23-0979

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

15 FEB 2023

*Por el cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización VILLA NUÑEZ ubicada en la CL 48 K SUR 3 F 16 (Actual), de la Localidad de Rafael Uribe en Bogotá D.C.*

**ARTÍCULO 15° NOTIFICACIÓN Y RECURSOS.**

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los 15 FEB 2023

*Ruth Cubillos Salamanca*  
ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA



Curadora Urbana No. 1 (P) de Bogotá D.C.

Arq. German Buitrago

Ing. Tatiana Reviakina

Abg. Angela Forero

21 FEB 2023

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los



Bogotá D.C.

**Doctor:**

ANDRÉS SANDOVAL ZUÑIGA  
CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SA  
Dirección Electrónica: dortiz@conaltura.com  
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

**Asunto:** PRONUNCIAMIENTO PARA CONTINUIDAD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PERMISO DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA CON AMENAZA MEDIA Y/O ALTA PROYECTO VIVIENDA CUSPIDE

Doctor Andrés, cordial saludo

Atendiendo la solicitud radicada No. 1-2024-32403 del proyecto VIVIENDA CUSPIDE, Ubicado en la calle 48K Sur #3F-16 de la localidad Rafael Uribe Uribe Bogotá D.C se señala que conforme el literal (j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda "Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."

De acuerdo con lo expuesto y en relación con el proyecto del asunto, es de indicar que mediante el radicado No. 2-2024-31670 del 28 de junio de 2024 se le realizaron requerimientos a la constructora CONALTURA, los cuales fueron subsanados por medio del radicado No. 1-2024-32403 el 4 de Septiembre de 2024 en el cual se incluyó el oficio 24-3-02575 de la Curaduría Urbana 3 en donde se hace el siguiente pronunciamiento: *"Cabe resaltar que la actualización del informe de remoción en masa del proyecto Cúspide NO afecta el proyecto arquitectónico."*

Con lo anterior, esta Subdirección da la **Viabilidad** para continuar con la radicación para documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto vivienda cúspide de la constructora Conaltura, cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en el Art. 141 del Decreto 190 de 2004 esta entidad se limita a la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el Estudio Fase II las cuales son total responsabilidad del consultor, por consiguiente, esta Subdirección no aprueba ni valida los estudios ni la medida de mitigación, y la verificación realizada no exime ni al urbanizador o constructor, ni a sus consultores de ninguna de las responsabilidades que les corresponde respecto de la seguridad y garantía de la estabilidad de las obras y sectores a intervenir, así como del cumplimiento a la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto. Consecuentemente, las obras deberán hacerse no solo en estricto





Fecha: 13/09/2024 03:59:53 PM Folios: 1  
Anexos: 1  
Asunto: PRONUNCIAMIENTO PARA  
CONTINUIDAD DE RADICACIÓN DE  
DOCUMENTOS PARA PERM  
Destino: CONALTURA CONSTRUCCION Y  
VIVIENDA SA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIEN

cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades competentes la verificación de su cumplimiento en cualquier momento.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

En los anteriores términos esta subdirección da respuesta, y queda presta a brindar la información adicional que requiera en el marco de nuestras competencias

Cordialmente,

**JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA**  
**SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO**

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: CAROLINA OVALLE FONTANILLA  
Revisó: CARMEN CASTAÑEDA-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -  
Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

