



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-12-04 10:51:16  
 Ingresos: 161-1-100  
 Cantidad: DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 Tipo: COMUNICACIÓN DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 Origen: M+D CONSTRUCTORA S.A.S

1-2024-43874

RESERVA DEL ROBLE  
 AL PRESIDENTE OTAR EL MR

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015  
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA: 07/06/2024  
CÓDIGO: PM05-FO86  
VERSION: 16

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S</b>		2. Identificación		Número <b>NIT 900675805-3</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>DEYSI JOHANNA SAAVEDRA SOLORZANO</b>		4. Identificación del representante legal <b>1.033.708.014</b>		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2014198</b>	
6. Dirección <b>AV CRA 45 N° 114-78 OFICINA 704</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>notificaciones@mdconstructora.com</b>			8. Teléfono <b>3134786016</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>RESERVA DEL ROBLE</b>			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>TORRE: 1 UNICA ETAPA (97 VIS Y 11 VIP)</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>97 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social 11 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b>					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 12 ESTE 64 A - 49 SUR</b>		13. Localidad - UPZ <b>San Cristóbal - UPZ 51 LOS LIBERTADORES</b>		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>Elija un elemento.</b>	
14. Estrato <b>2</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. <b>190 SI APLICA) 19</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad) <b>Cero emisiones )</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-24-0262</b>		Fecha de ejecutoria <b>04-mar.-2024</b>		Curaduría <b>3</b>	
17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-0262</b>		Fecha de ejecutoria <b>04-mar.-2024</b>		Curaduría <b>3</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>2.999,70 M2</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>5.630,38 M2</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>5.630,38 M2</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza MEDIA - BAJA y SI requiere obras de mitigación</b>			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2024-44197</b>
24. Chip(s) <b>AAA0261ZTRJ</b>			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S-40738163</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>JULIO 2026</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número		Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número		Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>		Escritura o Contrato número Fecha Notaría <b>2-08-2024</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>		Contrato Fecha Vigencia Prórroga <b>31-mar.-2022 31-mar.-2024 30-nov.-2024</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

**DEYSI JOHANNA SAAVEDRA SOLORZANO**  
Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

**400020240210**

FECHA

**04 DIC 2024**

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

**26 DIC 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).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**

Entre los suscritos, el **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S.**, sigla **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**, en adelante **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** identificados, respectivamente, en las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, en adelante **LAS PARTES**, han decidido celebrar la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, en adelante **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, la cual, se regirá particularmente, por las cláusulas consagradas a continuación, previo conocimiento de las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

- Mediante documento privado de fecha del veintisiete (XXX) de XXXX del año dos mil veintiuno (2024) se suscribió **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** (en adelante **EL CONTRATO**) originario del patrimonio autónomo denominado **RESERVA DEL ROBLE VIS y VIP** celebrado entre **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S.**, (SIGLA **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**) y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
- Mediante Escritura Pública número dos mil diecisiete (2017) del veintidós (22) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023) de la Notaria novena (9) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO RESERVA DEL ROBLE VIS y VIP** adquirió los inmuebles identificados con matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50S-40738163** por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil hecha por: **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO RESERVA DEL ROBLE NIT.8300530363; CUEVAS RAMIREZ EMPERATRIZ Y HUERFANO MUÑOZ PEDRO ERIBERTO; MUÑOZ MARTHA LUCIA** respectivamente, en nombre y por cuenta de los Fideicomitentes.  
Sobre estos lotes de terreno se llevará a cabo englobe y se desarrollará y construirá el Conjunto **RESERVA DEL ROBLE**, ubicado en la **12 Este No. 64ª - 49 sur** de la ciudad Bogotá D.C.
- LA FIDUCIARIA**, como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP VIS**, facultó a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** que es del citado **FIDEICOMISO**, a desarrollar por su cuenta y riesgo, el diseño y construcción de un proyecto de vivienda de interés social denominado **RESERVA DEL ROBLE**, permitiéndole firmar las promesas de compraventa que fueran necesarias y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en las citadas promesas, la escritura pública de compraventa correspondiente a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.
- Que, hace parte integral de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, documento en el cual se detallan e identifican, incluyendo, pero sin limitarse a: i) Datos básicos de identificación de **LA PROMITENTE**



**CONSTRUCTORA**  
Hacemos Más Por Ti

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)  
PROYECTO RESERVA DEL ROBLE**

CÓDIGO: V.B. JDCA

VERSIÓN: 04

VIGENCIA 2023

**VENDEDORA y EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS); ii)** Identificación del inmueble objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**; **iii)** Precio del Inmueble; **iv)** Forma de pago; **v)** Fecha y lugar Otorgamiento de la Escritura Pública; **vi)** Fecha Entrega de la unidad de Vivienda de Interés Social (VIS); **vii)** Valor Gastos de Escrituración; **viii)** Datos de identificación del **FIDEICOMISO**; y **ix)** Licencia y permiso de ventas.

5. Que en cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ha venido desarrollando sobre los lotes de terreno de propiedad de **EL FIDEICOMISO**, las actividades de promoción, comercialización y construcción del proyecto de vivienda de interés social denominado **RESERVA DEL ROBLE** en adelante **EL PROYECTO**.
6. Que, el desarrollo de **EL PROYECTO** es responsabilidad exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción de **EL PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir, por conducto de **LA FIDUCIARIA**, como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP VIS, a título de venta real y efectiva, mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, quien(es) a su vez, se obliga(n) a adquirir de aquella a título de compra, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el (los) inmueble(s) descrito(s) en el Numeral Tercero (3) de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, en adelante **EL (LOS) INMUEBLE (S)** cuya descripción, linderos, cabida y demás especificaciones, se especifican en el **ANEXO N° 1. LINDEROS DEL PROYECTO**, que forma parte integral del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** y que se construye sobre los inmuebles identificados con matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50S-40738163** y cedula(s) catastral(es) **AAA0261ZTRJCOD**; se tiene establecida como nomenclatura provisional la *12 Este No. 64ª - 49 sur* de la ciudad Bogotá D.C.

Parágrafo: **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

- a) Que **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**, estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **EL PROYECTO**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
- b) Que conoce la existencia de **EL FIDEICOMISO**, y que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de **EL PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **EL FIDEICOMISO** y para solo los efectos de

 <b>CONSTRUCTORA</b> <small>Hacemos Más Por Ti</small>	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA</b> <b>VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)</b> <b>PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades de vivienda de interés social que conforman **EL PROYECTO**, cuya construcción será levantada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

- c) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **EL PROYECTO** las cuales constan en el **ANEXO N° 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en los planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**.
- d) Que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** prometido en venta ni de **EL PROYECTO**.
- e) Que a la fecha de suscripción de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, el lote de terreno sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO** en mención, pertenece al estrato dos (2), de conformidad con la certificación de estrato expedida el día \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_ (\_\_\_\_) por la Secretaría de Distrital de Planeación debidamente suscrita por la Dirección de Estratificación, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad ni de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni de **LA FIDUCIARIA**, ni de **EL FIDEICOMISO** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades competente. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** acepta(n) que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni **LA FIDUCIARIA**, ni de **EL FIDEICOMISO** responsabilidad por los perjuicios que se puedan configurar proveniente de este hecho.
- f) Que, **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** puede contar con dos (2) tipos de área las cuales se clasifican de la siguiente manera, a puntualizar: **a) Área total construida**: Es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; y **b) Área privada construida**: Es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado.
- g) Que, se encuentra prohibida la ampliación y modificación de las unidades privadas que conforman **EL PROYECTO**, las cuales no cuentan con potencial de ampliación ni modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, ni **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni **LA FIDUCIARIA**, ni de **EL FIDEICOMISO**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones ni modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que, la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **EL PROYECTO**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al(los) respectivo(s) propietario(s) de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de



**CONSTRUCTORA**  
Hacemos Más Por Ti

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)  
PROYECTO RESERVA DEL ROBLE**

CÓDIGO: V.B. JDCA

VERSIÓN: 04

VIGENCIA 2023

renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

- h) **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se venderá como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes de **EL PROYECTO**, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad que en su momento sea fijada en el reglamento de propiedad horizontal, es por ello que, las medidas dadas a conocer a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** son lo más aproximadas posibles pues, pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en los planos estructurales, arquitectónicos, hidráulicos, eléctricos y/o ajustes en obra.
- i) Que, los linderos finales serán los que se establezcan en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- j) Que, **EL (LOS) INMUEBLE (S)** que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el lote de terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, vecinos, linderos, áreas comunes a entregar, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad al respecto.
- k) Que, el (los) inmueble (s) prometido(s) en venta descrito en las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, le(s) corresponderá(n) el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) que le sea(n) asignado(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública con que se perfeccione el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá **EL PROYECTO**.
- l) Que, conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y de **EL PROYECTO** del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.
- m) Con la firma de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** como constructor de **EL PROYECTO**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, entre otros, propuestos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a lo largo de todo el proceso de preventa y construcción, de manera específica en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, tanto para **EL INMUEBLE** objeto de esta promesa como para **EL PROYECTO** del cual hace parte, que **LA PROMITENTE VENDEDORA** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia o exigencias de tipo técnico, exigencias legales o de las autoridades competentes en esta materia, disponibilidad en el mercado, mejoramiento de **EL PROYECTO** original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, pandemias, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales de **EL PROYECTO** sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con **EL PROYECTO** inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de las demás especificaciones técnicas, establecidos en los documentos que han sido aceptados por **LAS PARTES** hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **LA PROMITENTE**

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

- VENDEDORA** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal de **EL PROYECTO**, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos a **EL PROYECTO** y/o **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades municipales competentes, de ser ellas necesarias.
- n) Que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** ha(n) sido informado (s) ampliamente de la intención que tiene **LA PROMITENTE VENDEDORA** de solicitar, antes del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, ante la autoridad competente una modificación a la licencia de construcción y/o al permiso de sometimiento de propiedad horizontal, en lo que tiene que ver con los aspectos de **EL PROYECTO** que se establece y/o cambios en los diseños, materiales, entre otros, de **EL PROYECTO** o de **EL INMUEBLE** objeto de promesa, cambio que desde este mismo momento ya manifiesto(amos) conocer y aceptar, razón por la cual, faculto(amos) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para implementar y, si llega a ser del caso, para otorgar la o las escrituras pública(s) que modifique (n) lo pertinente al reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** del cual hace (n) parte el (los) inmueble (s) objeto de esta promesa.
- o) Que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas que **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha instalado en **EL PROYECTO**, motivo por el cual, se obliga(n) a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado, hasta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** termine el proceso de venta de todas las unidades de interés social que finalmente se componga **EL PROYECTO** y se haga la entrega de las zonas comunes del mismo
- p) Que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal, se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el proyecto, facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos, aceptando desde ya, de manera especial todas las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** que regulan los derechos que tiene el propietario inicial y/o la constructora para estos fines. Desde ya **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP VIS, le haga, por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO**, que se desprendan de lo precitado en este literal.

**SEGUNDA. TRADICIÓN:** EL FIDEICOMISO FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP VIS es propietario de los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL ROBLE-PROPIEDAD HORIZONTAL por haberlos adquirido como a continuación se indica: Mediante Escritura Pública número 2017 del 22 de Diciembre de 2023 de la Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP VIS adquirió los inmuebles identificados con matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50S-40277726, 50S-701731, 50S-40790333 y 50S-40235369 por transferencia de dominio por

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

adición a fiducia mercantil hecha por: ALIANZA FIDUCIARIA - VOCERA DEL FIDEICOMISO RESERVA DEL ROBLE NIT.8300530363; CUEVAS RAMIREZ EMPERATRIZ Y HUERFANO MUÑOZ PEDRO ERIBERTO; MUÑOZ MARTHA LUCIA respectivamente, en nombre y por cuenta de los Fideicomitentes; posteriormente CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP VIS, procederá a realizar el englobe de los lotes identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40738163, sobre el cual se llevará a cabo la construcción del Proyecto.

Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas serán ejecutadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios.

**TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total convenido de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** prometido en venta mediante **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** es la suma indicada en el **Numeral Cuarto (4)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, suma que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** pagará a favor del **FIDEICOMISO**.

Parágrafo Primero: Cuando el precio de compraventa se haya pactado en hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales vigentes, que corresponden respectivamente a los "valores máximos" del precio de las viviendas de interés social, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1467 de 2019 el cual adiciono el Decreto 1077 de 2015, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiesta conocer y aceptar que el precio de compraventa señalado en el **Numeral Cuarto (4)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que estarán vigentes en el año en que se suscriba **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el incremento en el salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa.

Si por disposiciones del Gobierno Nacional se realiza un ajuste en el TOPE VIS "Valor máximo" del precio de las viviendas de interés social de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1467 de 2019 el cual adiciono el Decreto 1077 de 2015, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiesta conocer y aceptar que el precio de compraventa señalado en el **Numeral Cuarto (4)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, se ajustara al respectivo TOPE VIS.

En consecuencia y dado que el precio de compraventa señalado en el **Numeral Cuarto (4)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)** variará debido a tal incremento, su valor ha sido señalado en pesos solamente se determina para efectos de calcular las cuotas mensuales de pago del precio y el valor de financiación de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**. En todo caso si resultara alguna diferencia a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, la misma será abonada a los gastos notariales y de impuesto de registro de la escritura pública; en caso contrario dicha diferencia se ajustará en la última cuota a cancelar por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

Parágrafo Segundo: El precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** será cancelado por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** en la forma indicada en el **Numeral Quinto (5)** del **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)** de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Parágrafo Tercero: En caso de mora en el pago de las cuotas iniciales, capital o los recursos especiales, por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Los pagos que haga **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**. **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Cuarto: **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá solicitar de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. Tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** y en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento del instrumento público de compraventa.

Parágrafo Quinto: Con la suscripción de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** autoriza(n) a los fondos de cesantías y/o entidades financieras a que se giren los recursos especiales que se encuentren comprometidos dentro de la forma de pago por concepto de: **i) Ahorros programados; ii) Cesantías; y iii) Cuenta AFC**, de manera directa al **FIDEICOMISO**.

Parágrafo Sexto: Se entenderán exigibles los intereses de subrogación desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha de desembolso efectivo del (los) crédito(s) que **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** le concederá a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**; éste reconocerá a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses del doce por ciento (12%) EA por ciento sobre la suma de dinero mencionada en el **Numeral Quinto (5)**, **Literal e** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, los cuales corresponderán al interés que cobra la entidad por la financiación de **EL PROYECTO** dicho interés no aplicará si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** realiza el pago del inmueble de contado; Tales intereses deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes a la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que, al momento de hacer el cálculo existiere un saldo

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, el mismo será debidamente reembolsado.

Parágrafo Séptimo: **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** declara (n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para la aprobación y desembolso del crédito hipotecario de largo plazo que debe gestionar, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a, efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato.

Parágrafo Octavo: Si **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** negara(n) la aprobación del crédito, incluyendo, pero sin limitarse a: **i) Por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS); ii) Por causas imputables a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS); iii) Le otorgue(n) a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) el crédito por un valor inferior al solicitado por EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) se tendrá en cuenta lo consagrado en la cláusula décima primera de LA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Parágrafo Noveno: En caso de mora por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por ley al momento del incumplimiento, sin que ello, implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Desde ya **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** renuncia (n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

Parágrafo Décimo: En el evento en que las respectivas entidades negaren el desembolso de(los) subsidio(s), de las cesantías, ahorro programado, créditos hipotecarios y demás, para la adquisición de **EL INMUEBLE** prometido en venta, por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, incluyendo pero sin limitarse a: **i) Moralidad comercial; ii) Falsedad en la información; iii) Entre otras, se hará efectiva la cláusula penal que se estipula en LA PROMESA DE COMPRAVENTA y podrá declararse resuelto unilateralmente LA PROMESA DE COMPRAVENTA por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA, devolverá a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, cuando LA FIDUCIARIA" certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de EL INMUEBLE proveniente de la nueva negociación con EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) que adquiriera EL INMUEBLE objeto de LA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

**CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que, en el momento del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, el **FIDEICOMISO** no le habrá prometido en venta ni enajenado a otra persona **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que lo entregará libre de medidas cautelares, embargo, secuestro, demandas, litigios pendientes, invasiones, uso y habitación, gravámenes, arrendamientos, posesiones y meros tenedores, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, condiciones resolutorias

 <b>CONSTRUCTORA</b> Hacemos Más Por Ti	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA</b> <b>VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)</b> <b>PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

de dominio y, en general, libre de gravámenes, afectaciones, limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido, **EL (LOS) INMUEBLE (S)** y aquellas indicadas en el parágrafo tercero y cuarto de la presente cláusula. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del (los) inmueble (s) objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** en los casos previstos por la ley y de conformidad con los señalados en el contrato de fiducia mercantil.

**Parágrafo Primero. EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** acepta(n) expresamente que, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá y se reserva el derecho de constituir gravámenes hipotecarios a presente y futuro sobre el lote de terreno de mayor extensión para financiar el desarrollo de "**EL PROYECTO**". De tal suerte que, la cancelación del eventual gravamen será tramitada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.

**Parágrafo Segundo: LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD de la ciudad de Bogotá D.C. y/o quien haga sus veces, el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas de **EL PROYECTO** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca la entidad correspondiente.

**Parágrafo Tercero: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) en mayor extensión en el que se levanta el proyecto pesa una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de BANCOLOMBIA S.A., mediante escritura pública número dos mil diecisiete (2017) del veintidós (22) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria novena (9) del Círculo de Bogotá D.C. Esta hipoteca será cancelada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, en conjunto con **LA PROMITENTE VENDEDORA** a través de la misma escritura de venta con que se dé cumplimiento a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio de (los) inmueble(s) objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** o se tenga aprobado el crédito y/o leasing habitacional por **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, de acuerdo con la certificación que emita **LA FIDUCIARIA** al respecto. **LA PROMITENTE VENDEDORA** gestionará ante BANCOLOMBIA la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recaerá sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

**Parágrafo Cuarto: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir una servidumbre de Energía y Acueducto gratuita en parte de las zonas comunes de **EL PROYECTO** a favor de Enel Codensa y Acueducto, alcantarillado y aseo de Bogotá (EAAB), o quien haga sus veces, en los términos y condiciones que sean previstos en la escritura pública con que dicha servidumbre se establezca.

**QUINTA. DESTINACIÓN: EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y también obliga a los futuros adquirentes, causahabientes, arrendatarios y tenedores de estos bienes o derechos, a cualquier título. Todo lo anterior de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**SEXTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa, por medio de la cual, se dará cumplimiento a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** y la de cancelación parcial de la hipoteca de mayor

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

extensión será otorgada en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, siempre y cuando **LAS PARTES** estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de todos los pagos que conforman el precio que para esta fecha deban haber sido pagados en su totalidad, así como la obtención del crédito hipotecario, los subsidios a que haya lugar para garantizar el cierre financiero de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no están a paz y salvo con **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todo concepto. En caso de existir incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, considerándose que ha existido incumplimiento de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y podrá en consecuencia, hacer efectiva la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**Parágrafo Primero:** En el evento de que **LAS PARTES**, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante, lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá, sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo máximo de noventa (90) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** con por lo menos ocho (8) días hábiles antes a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de este instrumento público de compraventa.

**Parágrafo Segundo:** Si llegado el día de la firma de la escritura pública **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** aún no se hubiere(n) pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultado para dar por terminado **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** o prorrogar el otorgamiento de instrumento público de compraventa para los quince (15) días calendario siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si **LAS PARTES** acuerdan por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, aplicando la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**Parágrafo Tercero:** Para la firma de la escritura **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA (S)**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se requiera. En este orden de ideas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá expedir el paz y salvo en donde certifique que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** ha(n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el **Numeral Quinto (5) y Numeral Octavo (8)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)** de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**Parágrafo Cuarto:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública de compraventa no hubiere logrado **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar, y/o entregar los siguientes documentos, incluyendo, pero sin limitarse a: **i)** El pago del impuesto predial; **ii)** La declaración del auto avalúo de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**; **iii)** El pago del impuesto de valorización y/o paz y salvo respectivo; **vi)** Asignación de la matrícula inmobiliaria a **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**; y **v)** Entre otras, por causas imputables a las

 <b>CONSTRUCTORA</b> Hacemos Más Por Ti	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA          VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)          PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

autoridades públicas respectivas, el otorgamiento del instrumento público se prorrogará hasta obtener estos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará el respectivo aviso por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**Parágrafo Quinto:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, para el otorgamiento de la escritura pública no comparece(n) junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, en el evento que **(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, de la Promesa de Compraventa ostenten las calidades de cónyuge o compañero (a) permanente al momento de suscribirla. Por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa, **LA PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** considerando que se ha configurado incumplimiento de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y por ende, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá hacer efectiva la cláusula penal consagrada **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**Parágrafo Sexto:** Ante el acaecimiento de los eventos, incluyendo, pero sin limitarse a: **a)** Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo del proyecto objeto del presente contrato; **b)** Cuando acaezca algún evento de caso fortuito, pandemias o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**; **c)** Cuando se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito, pandemias o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender o detener la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En estos casos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá prorrogar la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, indicando la fecha en que se podrá proceder al otorgamiento del instrumento público de compraventa por haberse subsanado la causal dio origen al aplazamiento, en todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, quedará obligado a suscribir el documento que formalice esta prórroga dentro del plazo que le indique **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo Séptimo:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, se empezarán a causar intereses moratorios a la tasa máxima a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este misma promesa.

**Parágrafo Octavo:** En la escritura pública de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio de vivienda, se consignará el valor y la fecha de adjudicación del mismo, las sanciones previstas en la Ley 3 de 1991, artículo 22 de la Ley 1537 de 2012, Decreto 2190 de 2009, y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por la Ley 1537 de 2012 y por el Decreto Nacional 2817 de 2006.

**SÉPTIMA GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Los gastos que genere la escritura pública de compraventa, así como los de constitución de hipoteca, constitución de patrimonio de familia e inscripción del certificado técnico de ocupación, se encuentran relacionados en el Numeral Octavo (8) de las GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** pagarán los siguientes gastos, incluyendo, pero sin limitarse a: **i)** Los gastos notariales que se causen en el otorgamiento de la escritura pública, por medio de la cual, se dará cumplimiento a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**; **ii)** Los impuestos de registro (ante beneficencia y tesorería); **iii)** Los derechos de registro de la escritura de compraventa; **iv)** Todos los gastos notariales y de registro e impuesto de registro de la hipoteca que se otorgue sobre **EL (LOS) INMUEBLE (S)**; **v)** La constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar y; **vi)** Cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento del instrumento público de compraventa.

Parágrafo Primero: Todos los gastos de escrituración son asumidos por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** en un ciento por ciento (100%). Por lo cual, deberán pagarlos directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a quien este indique, en los plazos estipulados en el **Numeral Octavo (8)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**.

Parágrafo Segundo: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **Numeral Octavo (8)**, de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, considerándose que, ha existido incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, aplicando la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, no obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no dar por cancelada **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, y cobrar a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

**OCTAVA. ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE (S):** **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** prometido en venta, así como de su posesión útil, quieta, pacífica y de la mera tenencia, se efectuará en el periodo establecido en el **Numeral Séptimo (7)** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, no obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento veinte (120) días hábiles más, sin sanción alguna, para efectuar la entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, cuando por causas que no le sean imputables, no se pueda realizarse la entrega en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse, incluyendo, pero sin limitarse a, el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de la entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** en debida forma. La calidad de propietario de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** solamente se adquiere a partir de la suscripción de la Escritura de Compraventa.

Parágrafo Primero: Se deja expresa constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** en la fecha aquí establecida, cuando **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no cumplan las obligaciones estipuladas en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y/o no hayan realizado el pago total de las sumas comprometidas en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Parágrafo Segundo: Queda exonerado **LA PROMITENTE VENDEDORA** de hacer la entrega material y real de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, dentro del plazo establecido en la presente cláusula, cuando por fuerza mayor, caso fortuito, pandemias, huelgas de terceros y/o personal, proveedores, contratistas, subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas, por razones y/o hechos atribuibles a terceros o circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**. Lo anterior no constituirá incumplimiento y/o sanción a cargo de ninguna de **LAS PARTES**.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

Parágrafo Tercero: **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** recibirá(n) materialmente **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPROVENTA**, una vez **EL (LOS) INMUEBLE (S)** esté listo y disponible para entrega, en este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, comunicará por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos en la fecha y hora indicada en la carta de aviso. La entrega material de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** se hará constar en acta suscrita por **LAS PARTES** y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía y el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS))** por cualquier concepto.

Parágrafo Cuarto: En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, incluyendo, pero sin limitarse a: **i)** Incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación; **ii)** Demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica; **iii)** Huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores; **iv)** Escasez de materiales de construcción; **v)** Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto; **vi)** Entre otras. la entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** se aplazará por un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**.

Parágrafo Quinto: La entrega material y real de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **EL (LOS) INMUEBLE (S)**.

Parágrafo Sexto: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si **(EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS))** no comparece a recibir **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se entenderá por entregado para todos los efectos y **(EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS))** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si como consecuencia de la negativa de **(EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS))** a recibir **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

Una vez se configure el acto anterior, se entiende que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** ha(n) recibido **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ha cumplido con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo único y exclusivo de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no se presentaren a recibir **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a entera satisfacción, con el simple levantamiento del acta que haga **LA PROMITENTE VENDEDORA**, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos,

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

quedando las llaves de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** a disposición de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Séptimo: En caso de incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, en el recibo de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** por circunstancias de fuerza mayor, pandemias y/o caso fortuito debidamente probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este le comunicará la nueva fecha de entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**; si a juicio de **LA PROMITENTE VENDEDORA** las razones alegadas por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no sean aceptadas, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** deberán acreditar fehacientemente el caso fortuito, pandemia o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, **EL (LOS) INMUEBLE (S)** se dará por recibido por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

Parágrafo Octavo: **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** declaran expresamente que, a partir de la fecha de la entrega material de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPROMENTA**, se comprometen a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** del cual hace parte de **EL PROYECTO**; de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**NOVENA. ENTREGA DE BIENES COMUNES:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega de los bienes comunes a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** quien(es) manifiesta(n) conocer, lo siguiente: **i) ESENCIALES:** los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de **EL PROYECTO** descritos de manera no taxativa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos que según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato. **ii) NO ESENCIALES:** Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios se elegirá a la persona o personas que junto con el Administrador Definitivo del conjunto si ya fue elegido, tendrán a su cargo la labor de inspección de los bienes comunes en la diligencia de entrega de los bienes comunes. El procedimiento será de la siguiente manera: **a)** En la Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios; **b)** En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas; **c)** En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad; **d)** Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualquier medio que considere apropiado para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **EL PROYECTO**.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**DÉCIMA. SERVICIOS PÚBLICOS:** EL (LOS) INMUEBLE (S) será entregado cuando este dotado de los servicios públicos de Energía, Acueducto y Alcantarillado, es por ello que, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) declara(n) que, si para la época de la entrega del EL (LOS) INMUEBLE (S) por causas externas a LA PROMITENTE VENDEDORA las Empresas Prestadoras de los Servicios no hubieren instalado el (los) servicio(s) público(s) y por esta causa no se pudiese efectuar la entrega de EL (LOS) INMUEBLE (S) en los tiempos consagrados en LA PROMESA DE COMPRAVENTA, no se configurará incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. No obstante, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) declaran que, conocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá entregar EL (LOS) INMUEBLE (S) con servicios públicos provisionales provistos por LA PROMITENTE VENDEDORA. LA PROMITENTE VENDEDORA, en ningún caso, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en la instalación y/o mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.

Parágrafo Primero: LA PROMITENTE VENDEDORA, hace constar que, entregará EL (LOS) INMUEBLE (S) objeto de LA PROMESA DE COMPRAVENTA a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega de EL (LOS) INMUEBLE (S).

Parágrafo Segundo: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) asumirá el pago de los servicios públicos (Energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, aseo) a partir de la fecha de entrega material y real de EL (LOS) INMUEBLE (S) objeto de esta LA PROMESA DE COMPRAVENTA o desde el día en que se entienda entregado EL (LOS) INMUEBLE (S).

Parágrafo Tercero: El cargo por conexión que hace la empresa de energía Enel Codensa o quien haga sus veces, por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), ya que, a partir del primero (1) de enero de 2.008 se realizara el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Por disposición de la Ley 142 de 1994 y Ley 143 de 1994.

Parágrafo Cuarto: EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo y deberán ser asumidos en su totalidad por cuenta y riesgo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) los costos de conexión y del medidor. Igualmente deberá asumir por su cuenta, costo y responsabilidad las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso de que decidan instalar puntos de gas diferentes a los señalados en las especificaciones generales de construcción, dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas será responsabilidad exclusiva del respectivo propietario de la vivienda. En todo caso, deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de gas correspondiente.

Parágrafo Quinto: Será(n) de cargo exclusivo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), el consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran EL PROYECTO"

Parágrafo Sexto: Será(n) de cargo exclusivo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

Parágrafo Séptimo: **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, se obliga de manera inmediata una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago.

Parágrafo Octavo: La instalación de la línea telefónica (no considerado servicio público) y su aparato corren por cuenta de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**DÉCIMA PRIMERA. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES:** Mediante la firma de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, acepta(n), autoriza(n) y se compromete(n) a:

a) **RESPECTO DE LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO, AFC, CESANTÍAS:**

- 11.1 Permitir a **LA PROMITENTE VENDEDORA** que consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.
- 11.2. Depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el caso que, la cuota inicial del precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** fuera cancelado con recursos propios y subsidio familiar y/o de concurrencia.
- 11.3. Inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, la certificación que informe el estado de la cuenta de ahorro programado (Activa e inmovilizada).
- 11.4. Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el (los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.
- 11.5. No efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto se otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de la presente obligación generará intereses de mora a cargo de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** sobre todo el saldo del precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tal retiro.
- 11.6 Autorizar irrevocable e incondicionalmente a **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** en la cual se abrirá o abrió por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas, en el **Numeral Quinto**

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**(5), Literal b de las GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).**

- 11.7. Aceptar y autorizar que, los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que, por cualquier concepto derivados directamente de la celebración y ejecución de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, tenga **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- 11.8. Autorizar expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en caso que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC, indicadas en el **Numeral Quinto (5), Literal b de las GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, para pagar parte el precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**.
- 11.9. Cancelar el valor de la unidad de vivienda de acuerdo con el incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) y el tope máximo para vivienda de interés social fijado por el Gobierno Nacional al momento de la escrituración y entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**

**b) RESPECTO DEL SUBSIDIO FAMILIAR Y/O EL SUBSIDIO DE CONCURRENCIA:**

- 11.10. Depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el caso que, la cuota inicial del precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** fuere cancelado con subsidio familiar y/o de concurrencia, y por lo tanto, se obliga a autorizar el desembolso anticipado del respectivo subsidio.
- 11.11. Autorizar irrevocablemente desde el momento de la suscripción de esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para terminar inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, aplicando de la Clausula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio de familiar y/o de concurrencia ante **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** o ante la Caja de Compensación Familiar, sin que uno de estos o éstos hayan sido aprobados.
- 11.12. Presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con una antelación mínima de (2) meses al vencimiento de la carta expedida por la **ENTIDAD OTORGANTE DE(L) (LOS) SUBSIDIO(S) FAMILIAR O DE CONCURRENCIA**, copia de la resolución o carta expedida por la **ENTIDAD OTORGANTE DE(L) (LOS) SUBSIDIO(S) FAMILIAR O DE CONCURRENCIA**, donde conste la prórroga del subsidio familiar de vivienda o del subsidio de concurrencia, en caso que, la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda o del subsidio de concurrencia, sean



**CONSTRUCTORA**  
Hacemos Más Por Ti

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)  
PROYECTO RESERVA DEL ROBLE**

CÓDIGO: V.B. JDCA

VERSIÓN: 04

VIGENCIA 2023

anteriores a la fecha de la escrituración y entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** indicadas en las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)**. El previsto plazo aplica también para el caso en que se adelante la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

- 11.13. Autorizar irrevocable e incondicionalmente desde el momento de la suscripción de esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** a **ENTIDAD OTORGANTE DE(L) (LOS) SUBSIDIO(S) FAMILIAR O DE CONCURRENCIA**, para que procedan a desembolsar en el **FIDEICOMISO** la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda y/o al subsidio de concurrencia, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**. En todo caso, podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda y/o de concurrencia, una vez se cumplan los siguientes eventos:
- a) Cuando **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** haya(n) constituido las garantías que hace referencia el Decreto 2620 de 2000, el Decreto 1585 de 2001 y sus posteriores reformas o las disposiciones que para el efecto estipule el Gobierno Nacional de Colombia.
  - b) Cuando (el) o (los) subsidios y el crédito mencionado(s) en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** hayan sido aprobados.
- 11.14. Entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro o desembolso del subsidio de vivienda y/o del subsidio de concurrencia junto con sus rendimientos. La(s) inconsistencia(s) en la(s) carta(s) de autorización que sean imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** generara intereses de mora sobre el valor del o los subsidios, hasta que, la misma sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el respectivo trámite de cobro del o los subsidios.
- 11.15. Presentar en tiempo oportuno y dentro de los cinco (5) días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del o los subsidios, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, mientras se adelanta la tramitación del o los subsidios de vivienda.
- 11.16. Presentar dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la aprobación del o los subsidios, la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe el o los subsidios. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá en cualquier momento dar por terminado **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la **ENTIDAD OTORGANTE DE(L) (LOS) SUBSIDIO(S) FAMILIAR Y/O DEL SUBSIDIO DE CONCURRENCIA**, no cancele el o los Subsidios por razones imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** este deberá asumir el pago del o los mismos, en un término no mayor de quince (15) días hábiles desde la fecha en que la respectiva **ENTIDAD OTORGANTE DE(L) (LOS) SUBSIDIO(S) FAMILIAR Y/O DEL SUBSIDIO DE CONCURRENCIA** así lo informe. En caso contrario se hará efectiva la cláusula penal que se estipula

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y podrá declararse resuelto unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, devolverá a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste (a), (os), (as), sin intereses, ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

11.17. Autorizar irrevocablemente desde el momento de la suscripción de esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** a resolver de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada, en el evento que la o las **ENTIDADES OTORGANTES DE(L) (LOS) SUBSIDIO(S)** restrinjan o cierren las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y/o del subsidio de concurrencia y **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no pueda(n) acceder al o los subsidios en la fecha pactada **Numeral Quinto (5), Literal d** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, está **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá los dineros entregados por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, ni corrección monetaria alguna, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta por ciento (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

11.18. Que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el **Numeral Quinto (5), Literal d** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se demuestre la existencia de falsedad en los documentos e información presentada para acreditar los requisitos necesarios para adquirir el subsidio; que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, y beneficiarios del subsidio familiar de vivienda transfiera la propiedad o deje de vivir pasado cinco (5) años, exceptuando la autorización en los casos de fuerza mayor; que durante este periodo de cinco (5) años, contados a partir de la entrega del subsidio se compruebe por la autoridad competente, que la vivienda ha sido utilizada de forma permanente o temporal como medio o instrumento para comisión de actividades ilícitas.

11.19. La suma indicada **Numeral Quinto (5), Literal d** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo con el Decreto 824 de 1.999, Acuerdos 1537, 1538 y 1539 el subsidio familiar de vivienda será expresado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

c) **RESPECTO DEL CRÉDITO OTORGADO POR LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S):**

11.20. Si **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** negara(n) la aprobación del crédito en cuestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, habiendo reunido todos los requisitos que la entidad le hubiera exigido, **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se resolverá automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** prometido en venta. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** aplicará la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a) (os) (as), sin intereses de ninguna naturaleza, ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**. **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** deberán radicar una comunicación escrita en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, solicitando la devolución por la causa que le hubiere sido manifestada por **LA(S) ENTIDADES CREDITICIA(S)**, debidamente acreditada e informando la entidad y el número de la cuenta bancaria de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a la cual deberá (n) transferirse o depositarse dichos dineros. Esta comunicación deberá venir suscrita por todos **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas.

11.21. En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, por causas imputables a éste (a), (os), (as), dentro de las que se encuentran, entre otras, incluyendo, pero sin limitarse a: **a)** No haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito; **b)** Se haya (n) endeudado; **c)** No haya(n) acreditado los ingresos en debida forma; **d)** Por tener mal comportamiento crediticio; **e)** Por estar reportado como moroso en las centrales de datos; **f)** Por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o se haya(n) abstenido de practicarse exámenes médicos, se entenderá que **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian **LAS PARTES** expresamente, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna de **EL INMUEBLE** prometido en venta. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** aplicará la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y en consecuencia, devolverá a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a), (os), (as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

 <b>M+D</b> <b>CONSTRUCTORA</b> Hacemos Más Por Ti	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA</b> <b>VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)</b> <b>PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

- 11.22. **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** le otorgue(n) a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** el crédito por un valor inferior al solicitado por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual, se firmará un otrosí a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que **LAS PARTES** hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que a **EL (LA), (LOS, ) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ) (ES, ) (AS)** pagarán la parte del precio faltante, en este caso, **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente **LAS PARTES**; en este evento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL (LA, ) (LOS, ) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES, ) (AS)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 11.23. Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendarios contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin que **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** haga(n) el desembolso del crédito hipotecario **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga(n) a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con recursos propios. En este caso, automáticamente **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, se constituye(n) en mora y renuncia(n) expresamente a cualquier requerimiento judicial, extrajudicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora..
- 11.24. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** negando su pago por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, incluyendo, pero sin limitarse a: i) Fondos insuficientes; ii) Mal elaborado el cheque; iii) Entre otros, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago, y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
- 11.25. En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en efectivo por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, todos los pagos sin excepción deber ser realizados en las cuentas autorizadas para esto a nombre del **FIDEICOMISO**.
- 11.26. **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, pagarán la suma descrita en el **Numeral Quinto (5), Literal e** de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, solicitando un crédito ante **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA(S) ENTIDAD(ES)**



**CONSTRUCTORA**  
Hacemos Más Por Ti

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)  
PROYECTO RESERVA DEL ROBLE**

CÓDIGO: V.B. JDCA

VERSIÓN: 04

VIGENCIA 2023

**CREDITICIA(S)**. Si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso del crédito hipotecario, con la simple adquisición, incluyendo, pero sin limitarse a: **i)** Nuevos créditos; **ii)** Adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo; **iii)** Presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las Centrales de Riesgo (DATA CREDITO - TransUnión), consultas debidamente autorizadas por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, y el aval y/o codeudor, se entenderá que existe incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, caso en el cual, se dará por terminado inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, aplicando la cláusula penal estipulada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**. Por ningún motivo **LA PROMITENTE VENDEDORA** será intermediario, para la solicitud o gestión de créditos con **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**.

- 11.27. **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y el aval y/o codeudor declaran conocer todos los requisitos exigidos por **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si la **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso u omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- 11.28. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, la **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** le manifiesta por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** faculta(n) de manera expresa e irrevocable, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial, extrajudicial o arbitral alguna y aplicando lo pactado en la cláusula penal de esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**. En caso de que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y/o el aval y/o codeudor se encuentre(n) reportados en una central de riesgo, esto, será causal de incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, y se hará efectiva la cláusula penal de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 11.29. Si **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y/o el aval y/o codeudor le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, pudiendo entonces dar por terminado inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** notificándolo así al **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, y hacer efectiva la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

- 11.30. Después de que **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** notifique por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y el aval y/o Codeudor deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se compromete a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuando ésta lo indique los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y/o el aval y/o codeudor no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Numeral Quinto (5), Literal e, de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, o terminar inmediatamente y unilateralmente de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, notificándolo así a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, considerándose que existe incumplimiento, de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y podrá hacer efectiva la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 11.31. Si pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por la **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**; el desembolso no se haya efectuado por causas imputables **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y/o el aval y/o codeudor, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Numeral Quinto (5), Literal e de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)** de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y desde esa fecha se causaran los intereses de mora a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y/o el aval y/o codeudor sobre dichas sumas, las cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, caso en el cual, se puede exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 11.32. Los pagos que efectúen **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**.
- 11.33. Si se requiere por parte de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y el aval y/o codeudor tendrán un plazo de Cinco (5) días calendario contados a partir de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** para presentar dicha documentación ante **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**. Si **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no entrega y/o presenta en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y se hará efectiva la cláusula penal de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

11.34. Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación del crédito ante **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, éste no ha sido aprobado o rechazado; **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** informando al respecto; y concediendo el plazo de veinte (20) días calendario para que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** realice(n) el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**. En caso de que, no se reciban los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enviará a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** una carta informando la terminación unilateral de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y consecuentemente, se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial, extrajudicial o arbitral alguna. **LA PROMITENTE VENDEDORA** aplicará la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y devolverá entonces las sumas aportadas, previa deducción de la cláusula penal, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, sin intereses de ninguna clase, descontando el valor consagrado en la cláusula penal de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Parágrafo. En caso de retardo en el pago de cualquier suma **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, considerándose que existe incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no dar por cancelado **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, y cobrar a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

**DÉCIMA SEGUNDA. DESISTIMIENTO:** **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, podrá(n) en cualquier momento desistir de **EL PROYECTO**, para lo cual deberá(n) informar por escrito **LA PROMITENTE VENDEDORA** y asumir el valor de la cláusula penal estipulada en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

De igual forma, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, deberá(n) desistir de **EL PROYECTO**, en aquellos eventos en que no reúna(n) los requisitos para optar por la adquisición del tipo de vivienda, no logre(n) conseguir la suma de dinero requerida para el pago total de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, se encuentre o sea posteriormente incluido en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito, o, si fuere el caso, de no ser aceptado para ser vinculado a la entidad fiduciaria con quien llegará a adelantar el proyecto inmobiliario.

Así mismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá desistir unilateralmente de **EL PROYECTO** a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, cuando este último se encuentre en mora del pago del valor de la unidad de Vivienda de Interés Social (VIS). **LA PROMITENTE VENDEDORA**, verificará, para efectuar el desistimiento unilateral, que la mora en el pago de la unidad Vivienda de Interés Social (VIS) sea igual o superior a sesenta (60) días calendario.

 <b>M+D CONSTRUCTORA</b> Hacemos Más Por Ti	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA          VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)          PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

Parágrafo: Una vez **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, radique(n) el desistimiento o **LA PROMITENTE VENDEDORA** notifique(n) el desistimiento unilateral, **LA PROMITENTE VENDEDORA** aplicara la cláusula penal consagrada en **LA PROMESA DE COMRAVENTA**, en consecuencia, devolverle a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se entenderá terminada, sin necesidad de intervención judicial, en los siguientes eventos: **1)** De mutuo acuerdo por **LAS PARTES**; **2)** ~~Por imposibilidad sobreviniente del cumplimiento del objeto que no sea imputable a ninguna de LAS PARTES;~~ **3)** Por muerte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**; **4)** Por incumplimiento de las obligaciones pactadas en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**; **5)** Por perdida en el cierre financiero para la adquisición de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**; **6)** Por incumplimiento igual o mayor a sesenta (60) días calendario en el pago de las cuotas pactadas en las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**; **7)** Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**; **8)** Por haberse denunciado legalmente la desaparición de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**; **9)** Por desistimiento voluntario.

Parágrafo Primero: Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, incluyendo, pero sin limitarse a: **i)** Certificado de defunción; **ii)** Certificado médico de incapacidad; **iii)** Copia del denuncia de la desaparición; **iv)** Acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso; **v)** Carta de desistimiento voluntario.

Parágrafo Segundo: En el evento de incapacidad de uno de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA.**, para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la persona que administrará los bienes del ~~incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona~~ a quien correspondan sus derechos, según el caso. Si **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** ha sido suscrita por más de dos (2) personas, se restituirá la parte correspondiente a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que haya(n) sido declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz. En el encargo fiduciario se pactará que la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados.

Parágrafo Tercero: En caso de muerte de uno o algunos de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, en este caso, se faculta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para disponer de **EL INMUEBLE** con toda libertad. "**EL FIDEICOMISO**", por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, restituirá

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción que le (s) corresponda (n) a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** sobreviviente (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea presentada la escritura pública y/o la sentencia judicial de sucesión.

**DÉCIMA CUARTA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, da derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que instruya por escrito a **LA FIDUCIARIA**, la aplicación de la presente clausula y exigir inmediatamente a título de pena, la suma equivalente al veinte por Ciento (20%) del precio total estipulado en el **Numeral CUARTO (4)**, de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, porcentaje que será deducido por **LA FIDUCIARIA** de los valores aportados por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Las sumas que queden pendientes una vez se haga el descuento por parte de **LA FIDUCIARIA, LA PROMITENTE VENDEDORA** y podrá demandar, en caso de que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no cumpla(n) o no se allane(n) a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** o bien la resolución de la misma. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

Parágrafo Primero: En el evento en que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** decida unilateralmente dar por terminado anticipadamente **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** sin justa causa, y/o incurra en mora por más de sesenta (60) días calendario en la entrega de los recursos detallados en las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y/o incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, da derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que instruya por escrito a **LA FIDUCIARIA**, para que, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, descuenta del encargo fiduciario individual, que por medio de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se constituye, por concepto de la cláusula penal en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Segundo: Para efectos de la aplicación de esta cláusula **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** renuncia(n) a los requerimientos de la constitución en mora y cualquier otro requerimiento judicial en el evento, en el caso particular que, el incumplimiento se presente en forma posterior al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, si hay lugar a la devolución de alguna suma de dinero, una vez aplicada esta cláusula, se realizan cuando **LA FIDUCIARIA** certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Parágrafo Tercero: En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, especialmente del pago oportuno del precio de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**LA PROMESA DE COMPRAVENTA, LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente **LAS PARTES**. A partir de la fecha en que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** sea(n) notificado(s) por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de esta resolución, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para enajenarle a terceras personas **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, sin intereses ni corrección monetaria alguna, cuando la "FIDUCIARIA" certifique que ha recibido el cincuenta (50%) del valor de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** proveniente de la nueva negociación con **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** que adquiera **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**DÉCIMA QUINTA. IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES Y CONTRIBUCIONES:** la **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y serán de cargo de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, cualquier clase de impuesto, ya sea que, esté establecido o sea creado por el Gobierno Nacional de Colombia (leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial), cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental, Municipal y/o Distrital que se hagan exigibles sobre **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** o sobre el lote que se construya **EL PROYECTO**, con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo Primero: **LAS PARTES** acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, de tal manera que, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cancela desde enero hasta la firma del instrumento público entregándolo a paz y salvo, y **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, cancelará de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante, **LAS PARTES** manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

Parágrafo Segundo: Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se causen y/o liquiden en cualquier momento sobre el lote en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, por concepto de nuevas obras, de reajuste de las anteriores o por cualquier concepto que habilite su pago.

**DÉCIMA SEXTA. CESIÓN DE DERECHOS:** Previa aceptación escrita y expresa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los derechos y obligaciones que surjan de esta **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** podrán ser cedidos a un tercero quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarias por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, y siendo de cargo de éstos, los gastos que por este concepto se originen.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**DÉCIMA SÉPTIMA. PATRIMONIO DE FAMILIA:** EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1989 y demás normas correspondientes.

**DÉCIMA OCTAVA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PERMISO DE VENTAS:** LA PROMITENTE VENDEDORA, está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante EL (LOS) INMUEBLE (S) objeto de esta PROMESA DE COMPRAVENTA, según radicación de documentos número 400020240032 del 04 de marzo de 2024 otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Habitat.

**DÉCIMA NOVENA. MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS LEGALES:** A partir de la fecha de entrega de EL (LOS) INMUEBLE (S) objeto de LA PROMESA DE COMPRAVENTA serán de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad. En este sentido, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) declara conocer y aceptar: a) En relación con los acabados: Que EL INMUEBLE” prometido en venta es entregado por LA PROMITENTE VENDEDORA en obra gris, razón por la cual no se entregará con acabados; en caso que, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) decida incorporar acabados o efectuar modificaciones para mejorar el aspecto de la Vivienda de Interés Social (VIS), será de responsabilidad única y exclusiva de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), sin que ello, comprometa la responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA. b) En relación con las garantías: que LA PROMITENTE VENDEDORA responderá ante EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación: 1) Inventario de entrega: En el momento de la entrega, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) debe verificar el estado de EL (LOS) INMUEBLE (S) y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que LA PROMITENTE VENDEDORA haga las reparaciones pertinentes (si aplica). En la entrega se deberá verificar el estado de todos los elementos entregados según el ANEXO N° 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN 2) En el mes siguiente a la entrega del inmueble: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos detallados en las ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá ante EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo. 3) Durante el año posterior a la entrega de EL (LOS) INMUEBLE (S) EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas. 4) Durante los diez (10) años posteriores a la entrega de EL (LOS) INMUEBLE (S), EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) cuenta (n) con la garantía legal de estabilidad de la obra consagrada en la Ley 1480 de 2011.

Parágrafo: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido EL (LOS) INMUEBLE (S) y por lo tanto tenga la calidad de propietario no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

**VIGÉSIMA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES:** En cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, se regirán por las siguientes normas:

- a) **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en las Licencias de Construcción, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de la(s) unidad(es) de Vivienda de Interés Social a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- b) Con la suscripción de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** confirma que conoce el **ANEXO No. 2 ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN** el cual contiene el listado de especificaciones de construcción de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** y que forma parte integral de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**,
- c) En caso que, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, reciba un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados por la entidad correspondiente. Igualmente, se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y, por lo tanto, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** no podrá ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- d) En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** modelo, cuando por condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin que, en ningún caso, se desmejore la calidad del producto ofrecido.
- e) **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiestan que, a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, las cuales constan en los **ANEXOS No.1 LINDEROS DE EL PROYECTO** y **ANEXOS No.2 ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión de **EL PROYECTO** de manera que, se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en **EL (LOS) INMUEBLE (S)** modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **EL (LOS) INMUEBLE (S)**.
- f) **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, conocen que la determinación del estrato depende de la autoridad administrativa competente, por lo cual, podrá ser modificado por la entidad correspondiente, lo cual es ajeno a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

- g) **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción de **EL PROYECTO**, diferentes a la adquirida por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, pueden variar en cuanto a incluyendo, pero sin limitarse a: **i) Tipo de producto; ii) Urbanismo; iii) Parqueaderos; iv) Zonas comunes totales; v) Coeficiente; vi) Especificaciones de construcción; y vii) Entre otras.**

**VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES:** **LAS PARTES** acuerdan las siguientes disposiciones generales, a precisar:

- 21.1 **NOTIFICACIONES:** Para los efectos legales **LAS PARTES** manifiestan que las direcciones de notificación física y electrónica son aquellas informadas en el Numeral 1 y 2 de las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**.
- 21.2 **MODIFICACIONES:** Cualquier modificación a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** deberá hacerse por escrito mediante la suscripción de un "otrosí" debidamente suscrito y firmado por "**LAS PARTES**", en todo caso, todo aquello que se haya pactado de forma verbal no producirá efecto legal alguno, ni tendrá validez entre **LAS PARTES**.
- 21.3 **LEGISLACIÓN APLICABLE Y DOMICILIO:** **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** se registrará y será interpretada de conformidad con las leyes de la República de Colombia, y tendrá como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.
- 21.4 **PROPIEDAD HORIZONTAL:** **EL (LOS) INMUEBLE (S)** objeto de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001 y/o normatividad vigente establecida. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo de **EL PROYECTO**, así lo requieran.
- 21.5 **MÉRITO EJECUTIVO:** **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.
- 21.6 **CENTRALES DE RIESGO:** **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que, en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que, la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto, cesen los motivos que de acuerdo con los términos de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** deba considerársele en mora o incumplido.
- 21.7 **DECLARACIÓN DE EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS): EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiesta(n) conocer y aceptar, incluyendo,

 <b>M+D CONSTRUCTORA</b> Hacemos Más Por Ti	<b>PROMESA DE COMPRAVENTA          VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)          PROYECTO RESERVA DEL ROBLE</b>	CÓDIGO: V.B. JDCA
		VERSIÓN: 04
		VIGENCIA 2023

pero sin limitarse, que: **i)** Ha(n) discutido previamente e íntegramente con **LA PROMITENTE VENDEDORA** todas y cada una de las cláusulas **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** y conocen los **ANEXO N° 1 LINDEROS DE EL PROYECTO**, y **ANEXOS No.2 ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**; **ii)** Conocen con claridad el contenido de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** aceptando la totalidad del mismo; **iii)** Haber recibido todas y cada una de las explicaciones, aclaraciones, informaciones y complementaciones que ha requerido; **iv)** Ha(n) entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA (VIS)** y que la misma, es resultado de las deliberaciones entre **LAS PARTES**; y **v)** No ha(n) sido obligado (a) (s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

- 21.8 **HABEAS DATA: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** de conformidad con las **GENERALIDADES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)** de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** este documento autoriza de forma previa, expresa e informada a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**, para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en vigencia de la relación contractual. La recolección de la información personal por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**, tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de esta promesa. Adicionalmente, autorizo expresamente a **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**, para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: **a)** planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por la compañía; **b)** ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; **c)** suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**, según corresponda, podrá contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, SMS, MSM, redes sociales o medios similares. Se me ha informado que como titular de los datos personales cuento con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.
  
- 21.9. **DOCUMENTOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** Forman parte integral de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** los siguientes: **i) ANEXO N° 1 LINDEROS DE EL PROYECTO**; **ii) ANEXOS No.2 ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN.**
  
- 21.10. **PERFECCIONAMIENTO:** La presente **PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTÉRES SOCIAL (VIS)**, se perfecciona con la firma de **LAS PARTES.**

En constancia de aceptación de **LAS PARTES**, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (3) ejemplares del mismo tenor literal, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinte\_ (202\_).



**CONSTRUCTORA**  
Hacemos Más Por Ti

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)  
PROYECTO RESERVA DEL ROBLE**

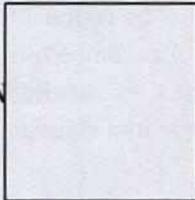
CÓDIGO: V.B. JDCA

VERSIÓN: 04

VIGENCIA 2023

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal**  
**MANAGEMENT + DEVELOPMEN**  
**CONSTRUCTORA S.A.S., sigla**  
**M+D CONSTRUCTORA S.A.S.**  
**Nit.: 900.675.805-3.**



**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR  
(A) (ES) (AS)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



PROYECTO RESERVA DEL ROBLE VIS y VIP  
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DEL  
PROYECTO

“RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP”

No. 10043431508

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS**

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente documento, las siguientes son limitaciones a los derechos de los **CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente acuerdo de adhesión:

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. La **FIDUCIARIA** recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias (los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**) del **PROYECTO** propuesto por el **CONSTITUYENTE**, hasta tanto logre acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, dentro del término dispuesto en el numeral octavo (8) de las **DISPOSICIONES** del presente documento. En el momento en el cual el **CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES** podrá

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

Modelo minuta de escritura  
contrato promesa compraventa

disponer de los recursos depositados por los  
**CONSTITUYENTES ADHERENTES.**

3. El **CONSTITUYENTE** es el “Constructor” y el “Enajenador” del **PROYECTO** según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **CONSTITUYENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador, bajo los términos de la mencionada ley. **ALIANZA** ni como sociedad ni como administradora del encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE.**
4. En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones del promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
5. **EL CONSTITUYENTE** entregará las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado previamente a la **FIDUCIARIA.**
6. **El CONSTITUYENTE ADHERENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al

CONSTITUYENTE, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados, El CONSTITUYENTE se abstendrá de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos dinerarios de los CONSTITUYENTES ADHERENTES interesados en vincularse al PROYECTO durante la vigencia del presente ACUERDO DE ADHESIÓN.

7. Los CONSTITUYENTES ADHERENTES que desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el CONSTITUYENTE, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza, asumirán como sanción a favor del CONSTITUYENTE la suma establecida en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente CONSTITUYENTE y el CONSTITUYENTE ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el CONSTITUYENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el CONSTITUYENTE, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del CONSTITUYENTE ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento.

8. La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.
9. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los CONSTITUYENTES ADHERENTES en el Fondo Abierto Alianza.
10. El CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los

CONSTITUYENTES ADHERENTES o del mismo  
CONSTITUYENTE, serán tramitados a través de dichos  
canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados  
mecánica, electrónica o digitalmente.

Fase o etapa del PROYECTO: PRIMERA

Unidad: PROY-ROBLE-APARTAMENTO 904

Yo, (nosotros)

ADRIANA MARCELA MAPE  
PARRADO

actuando en nombre propio (el "**CONSTITUYENTE ADHERENTE**") manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha treinta y un (31) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022) aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y publicado en la página web de ALIANZA (el "**CONTRATO**"), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo, a través del cual se constituyó el Encargo Fiduciario denominado RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP, por parte de la sociedad MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S. (el "**CONSTITUYENTE**" o el "**BENEFICIARIO CONDICIONADO**" según lo previsto en el presente documento) para llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado RESERVA DEL ROBLE VIS Y VIP (el "**PROYECTO**"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir una unidad inmobiliaria, razón por la cual, mediante el presente documento (el "**ACUERDO DE ADHESIÓN**") confiero mandato con representación a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("**FIDUCIARIA**" o "**ALIANZA**"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

## DISPOSICIONES

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1 de este **ACUERDO DE ADHESIÓN**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes, todo previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con **ALIANZA**, el **CONSTITUYENTE** se abstendrá de entregarme tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la **FIDUCIARIA** detecte que he depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el **ACUERDO DE ADHESIÓN**

2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "**FONDO**") administrado por la **FIDUCIARIA** de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador.

3. Poner a disposición del (FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA) (en adelante el **BENEFICIARIO**), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**, los dineros entregados y administrados en el **FONDO** junto con sus rendimientos, cuando acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos (las "**CONDICIONES**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el **CONTRATO** y en el numeral octavo (8) de las **DISPOSICIONES** del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** en virtud de la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las **CONDICIONES** señaladas en el presente documento de vinculación, o (ii) si las mencionadas **CONDICIONES** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el **CONSTITUYENTE** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **CONDICIONES**.

4. Las **CONDICIONES** a ser acreditadas por el **CONSTITUYENTE** dentro del término dispuesto en el **CONTRATO** y en el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** son las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará y me (nos) informará su cumplimiento:

4.1. Condición Jurídica: Allegar a la **FIDUCIARIA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de ventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.

**4.2. Condición Jurídica:** Allegar el Folio de Matricula Inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario en el que conste que el (los) terreno(s) en el(los) cual(es) se va a desarrollar el **PROYECTO** fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que exige la ley para este tipo de negociaciones a través de La constitución del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA por parte del **CONSTITUYENTE** en el cual se encuentren transferidos con el lleno de las formalidades que la ley exige el (los) inmueble(s) sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.

**4.3.** Allegar un estudio de títulos del(los) inmueble(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable, en el que conste expresamente que la tradición es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que no pesan gravámenes, limitaciones o situaciones de carácter legal que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**, o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias a favor de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**

**4.4.** Que se hayan dado las condiciones técnicas del **PROYECTO**, esto es la existencia y entrega a la **FIDUCIARIA** de la licencia de construcción debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo **CONSTITUYENTE**. En todo caso, bajo ninguna circunstancia el titular de la licencia podrá ser **ALIANZA** o el Encargo Fiduciario.

**4.5.** Que se hayan dado las condiciones financieras del **Proyecto**, esto es: (i) que la **FIDUCIARIA** reciba copia de ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el setenta y ocho por ciento (78%) de las unidades privadas suscritas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** del **PROYECTO** en el ~~FONDO~~ en los cuales los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** designen al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES**, las unidades inmobiliarias que el

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

**CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí. El referido porcentaje/número ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

**4.6.** Que el **CONSTITUYENTE** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, a que alude el **CONTRATO**.

**4.7.** Que se haya establecido la fuente de financiación del **PROYECTO** por parte del **CONSTITUYENTE**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito, que deberá ser en todos los casos vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha fuente se acreditará con la presentación de la carta de aprobación del crédito constructor suscrita por la respectiva entidad vigilada o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación.

**4.8.** La entrega de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO**, debidamente suscrita por el representante legal del **CONSTITUYENTE**.

**4.9.** Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que son tenidos en cuenta junto con los acuerdos de vinculación al **CONTRATO** que dan cumplimiento de la condición indicada en el numeral 4.5 anterior y los recursos por ellos aportados al Encargo Fiduciario en virtud de lo establecido en sus acuerdos de vinculación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Al ser el **BENEFICIARIO** un patrimonio autónomo, deberá acreditarse la existencia del mismo mediante una certificación expedida por la sociedad fiduciaria que obra como su administradora y vocera, en la que se indique fecha de constitución, objeto y fideicomitente que en todo caso tendrá que ser el mismo **CONSTITUYENTE**.

## **5. Declaro Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto**

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

de equilibrio fueron definidas por el CONSTITUYENTE, y que serán éstas (las CONDICIONES) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES.

6. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO accederá a los rendimientos producidos por mis(nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

7. El BENEFICIARIO se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

8. Las CONDICIONES deben acreditarse en el término de doce (12) meses contados desde la suscripción del contrato de fiducia, término que se prorrogará automáticamente por una (1) sola vez y por un término de doce (12) meses, término que ha sido establecido por el CONSTITUYENTE en el CONTRATO.

9. Si no se acreditan las CONDICIONES en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), ALIANZA así me lo informará y restituirá a mi(nuestro) favor o pondrá a mi(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO. En consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidos dichos recursos. Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya (hayamos) sido notificado(s) de la no acreditación de las Condiciones, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el FONDO

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

apertura una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos por mi(nosotros) entregados junto con sus rendimientos.

10. En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES**, El **CONSTITUYENTE** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso podré(podremos) optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**. Si decido(decidimos) no continuar con la vinculación, me(nos) podré(podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista establecidas en el documento independiente suscrito entre **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y el **CONSTITUYENTE**.

11. Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del **FONDO**, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

12. Me reservo el derecho de solicitar al **CONSTITUYENTE** el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

13. El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el **CONSTITUYENTE** en ese sentido.

14. Con ocasión de las causales de desistimientos contemplados en los numerales 12 y 13 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuenta de los recursos entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** el valor de la sanción establecida en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**, pactada entre el **CONSTITUYENTE** y el **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, sin la participación de la fiduciaria y la Superintendencia Financiera de Colombia, y que dicha suma sea entregada al **BENEFICIARIO CONDICIONADO**.

15. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

CONSTITUYENTE, la FIDUCIARIA girará tales sumas de conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO, una vez informe(mos) a la FIDUCIARIA ~~la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas.~~ Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del CONSTITUYENTE, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el FONDO aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

16. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO:** El objeto del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** consiste en mí (nuestra) vinculación al **CONTRATO** para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe la unidad inmobiliaria indicada en el encabezado del presente documento y administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a mi (nuestro) nombre. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las **CONDICIONES** para que los recursos sean entregados conforme se indica en el numeral cuarto (4) de las **DISPOSICIONES** del presente **ACUERDO DE VINCULACION**. En consecuencia, una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del **CONTRATO** y en el numeral señalado, **EL BENEFICIARIO** podrá disponer de los recursos por mí (nosotros) entregados.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

**SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO:** El encargo fiduciario que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

establecidos en **EI CONTRATO** y este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **CONSTITUYENTE** y/o (II) los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**.

**ACTIVOS QUE CONFORMAN EL ACUERDO DE ADHESIÓN:** En virtud del presente los recursos que serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1.

Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al encargo hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

#### **TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:**

3.1.1 Digenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.

3.1.2 Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, únicamente a dicho **FONDO**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

3.1.3 Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.

3.1.4 Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

**3.1.5 En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: 601 6108161 - +601 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com.**

**CUARTA:** las obligaciones de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** son las previstas en el **CONTRATO**

#### **DECLARACIONES**

**PRIMERA:** Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **CONSTITUYENTE**, sin participación de **ALIANZA**,

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

**SEGUNDA:** Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el **CONSTITUYENTE** suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las **CONDICIONES**.

**TERCERA:** Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**.

**CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de registro de cesión del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 **SMMLV**, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

**QUINTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **BENEFICIARIO CONDICIONADO** 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.

**SEXTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que **ALIANZA**: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las **CONDICIONES**, y ii) No es constructor, enajenador, 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**, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE**.

Conforme a lo anterior, el **CONSTITUYENTE** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

en la misma.

**SÉPTIMA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar 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 (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

**OCTAVA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del **FONDO**, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), y que en dicho **FONDO** serán invertidos los aportes que entregue(mos).

**NOVENA:** Autorizo(amos) al **CONSTITUYENTE** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

**DÉCIMA:** Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que **adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE:** (i) que la **FIDUCIARIA** me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A que si se cumplen las **CONDICIONES**, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al **BENEFICIARIO**. (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del **BENEFICIARIO**, se me(nos) informe del cumplimiento de las **CONDICIONES** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **BENEFICIARIO**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las **CONDICIONES** dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

**DÉCIMA PRIMERA:** Cualquier modificación que altere las **CONDICIONES** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, la descripción del **PROYECTO** o la parte **CONSTITUYENTE** del **CONTRATO**, deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los encargantes, ni los usos

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.5. del numeral cuarto del presente ACUERDO DE ADHESIÓN. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.

**DÉCIMA SEGUNDA:** El presente ACUERDO DE ADHESIÓN contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

**DÉCIMA TERCERA:** Manifiesto (manifestamos) que las DISPOSICIONES impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

**DÉCIMA CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE incluyendo las señaladas en la Cláusula Tercera del presente ACUERDO DE VINCULACIÓN.

**DÉCIMA QUINTA:** Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

**DÉCIMA SEXTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del CONSTITUYENTE, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del CONSTITUYENTE, copia del Contrato y del presente ACUERDO DE ADHESIÓN

**DÉCIMA OCTAVA:** He(hemos) recibido copia de la cartilla informativa sobre

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de negocios fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del ENCARGANTE y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="https://www.alianza.com.co/educacion-financiera">https://www.alianza.com.co/educacion-financiera</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/3306f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/3306f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c</a>
ABC Negocios Fiduciarios	<a href="https://www.alianza.com.co/educacion-financiera">https://www.alianza.com.co/educacion-financiera</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88</a>
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FUE APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	<a href="https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados">https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/EF+Preventas+Oficio+2019016928/4aabea7f-40a6-4834-ad0e-27202e973ab8?version=1.1">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/EF+Preventas+Oficio+2019016928/4aabea7f-40a6-4834-ad0e-27202e973ab8?version=1.1</a>
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS APROBADO MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	<a href="https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados">https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/Acuerdo+de+Vinculacion+Oficio+2019016928/13971110-595d-4780-b887-928bef5e88a4?version=1.1">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/Acuerdo+de+Vinculacion+Oficio+2019016928/13971110-595d-4780-b887-928bef5e88a4?version=1.1</a>
<b>Reglamento del Fondo Abierto Alianza</b>	<a href="https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3">https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto++abril+2019.pdf/98a45aac-dd87-42fc-aa67-41d7423d2144">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto++abril+2019.pdf/98a45aac-dd87-42fc-aa67-41d7423d2144</a>

**DÉCIMA NOVENA: Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del**

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

Consumidor Financiero de ALIANZA, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

**VIGÉSIMA:** Que conozco(conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Que el presente DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** EI CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES o del mismo CONSTITUYENTE, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

**VIGÉSIMA TERCERA:** Conozco y acepto que la FIDUCIARIA en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.

**VIGÉSIMA CUARTA:** FATCA. Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el CONSTITUYENTE y el CONSTITUYENTE ADHERENTE asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al CONSTITUYENTE, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el CONSTITUYENTE o EL CONSTITUYENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En su condición de FFIs, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

**VIGÉSIMA QUINTA:** La FIDUCIARIA solicitará periódicamente al CONSTITUYENTE y al CONSTITUYENTE ADHERENTE la actualización de los datos aquí indicados y el CONSTITUYENTE o CONSTITUYENTES

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

**ADHERENTES** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

**VIGÉSIMA SEXTA:** Por la suscripción del presente documento, la **FIDUCIARIA** acepta la vinculación del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** al **CONTRATO**, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere dicho **CONSTITUYENTE ADHERENTE** para poner a disposición del **BENEFICIARIO**, los dineros entregados y administrados en el Fondo junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **CONSTITUYENTE** todo cambio que se produzca en los mismos:

ENCARGANTE	Dirección	Teléfono
ADRIANA MARCELA MAPE PARRADO	Domicilio: CALLE 64 SUR N° 10 81 ESTE Email: adrianamape1215@gmail.com Oficina: CALLE 42 N° 13 19	Domicilio: 3054535185 Oficina: 4280666

Anexo a la presente, el formulario de **SOLICITUD DE VINCULACIÓN** debidamente diligenciado con los anexos y soportes exigidos por la **FIDUCIARIA**, 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 en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presentes **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

En constancia de lo anterior suscribo el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, en calidad de **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, en señal de aceptación de los

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

términos y condiciones de la misma, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

#### CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE INICIO contempladas en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

#### CLÁUSULAS

**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN:** Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el **ADQUIRENTE ADHERENTE** adquirirá la calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE** con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, lo que al **ADQUIRENTE ADHERENTE** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el **ADQUIRENTE ADHERENTE** haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **ADQUIRENTE ADHERENTE** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**. **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante, lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO TERCERO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** garantiza al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia éste **CONTRATO DE ADHESIÓN** y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO:** **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará **EL PROYECTO**, podrán ser

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO descrita en este CONTRATO DE ADHESIÓN, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el PROYECTO. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.**

**PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.**

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL PROYECTO, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.**

**PARAGRAFO OCTAVO:** Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mí entregados sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en virtud de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, yo seré registrado como ADQUIRIENTES ADHERENTES del fase constructiva del FIDEICOMISO a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE lleva a cabo el desarrollo del PROYECTO.

**CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a la que se refiere este CONTRATO, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por el ADQUIRIENTE ADHERENTE o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, (iii) y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la fecha y notaría que informe FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE al ADQUIRIENTE ADHERENTE, de acuerdo con lo previsto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente CONTRATO DE ADHESIÓN y de la promesa de compraventa suscrita con el

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

**FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y así sea informado a la **FIDUCIARIA** así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual se deriva la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **ADQUIRIENTE ADHERENTE** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** le conceda.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, señalada en la primera hoja de este documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** huelga del personal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

firmado por las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

**PARAGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO**, en el evento en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** de la boleta de entrada a registro, en todo caso el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** informará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** una sanción equivalente al 20% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.

**PARAGRAFO SEXTO:** De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del Proyecto a favor de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

**CLAUSULA VIGÉSIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** a el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y un representante del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** ha recibido los inmuebles y que **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado. No obstante el Adquirente Adherente podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto de el **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** al cual se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**

**PARÁGRAFO QUINTO:** **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO**, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

definidas por EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y son responsabilidad de éste.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**; el faltante, si existiere, será cubierto por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** respecto de la cual se vincula el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente, a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

**CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** hará entrega del inmueble objeto de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** de conformidad con la ley. **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** o por el Administrador Provisional y luego de

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de ventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA: REMUNERACIÓN:** ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer y aceptar.

**ALIANZA** tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la cusación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este acuerdo, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

**CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO y en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA:** será de dieciocho (18) meses, a partir de la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por 60 días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 O o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente CONTRATO DE ADHESIÓN, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** en ese sentido.

#### **CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN**

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

1. A ser registrado como acreedor beneficiario del encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en vigencia del FIDEICOMISO FUTURO.
2. A que me sea transferido el derecho de dominio de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del Proyecto a que hace

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este CONTRATO DE ADHESIÓN, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto.

**ACUERDO POR DESISTIMIENTO**

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	<b>martes, 3 de diciembre de 2024</b>
SOLICITANTE:	<b>M+D CONSTRUCTORA S.A.S.</b>

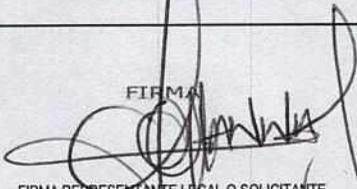
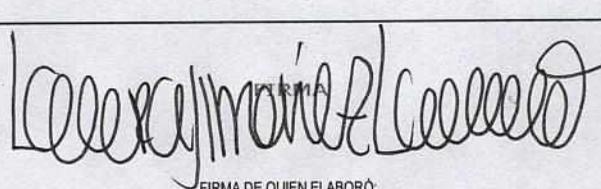
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>RESERVA DEL ROBLE</b>				
DIRECCIÓN:	<b>KR12 ESTE #64A - 49 SUR</b>				
APARTAMENTOS:	<b>108</b>	CASAS:	<b>0</b>	LOTES:	<b>1</b>
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):					<b>2,999 m<sup>2</sup></b>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):					<b>268,906 \$/m<sup>2</sup></b>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):					<b>5,630,38</b>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):					

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	<b>\$ 806,449</b>	- \$/m <sup>2</sup>	<b>5.2%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 8,006,986</b>	- \$/m <sup>2</sup>	<b>51.4%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 5,067,714</b>	- \$/m <sup>2</sup>	<b>32.5%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 1,374,984</b>	- \$/m <sup>2</sup>	<b>8.8%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 331,501</b>	- \$/m <sup>2</sup>	<b>2.1%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 15,587,634</b>	- \$/m <sup>2</sup>	<b>100%</b>

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 18,974,799</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 3,387,165</b> <b>17.9%</b>

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 806,449</b>	<b>5.2%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 1,277,185</b>	<b>8.2%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 10,860,000</b>	<b>69.7%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 700,000</b>	<b>4.5%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 1,944,000</b>	<b>12.5%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 15,587,634</b>	<b>100%</b>

FILA VALIDACIÓN

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

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: RESERVA DEL ROBLE  
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 108 (97 Vis - 11 Vip)  
 DIRECCIÓN: KR 12 E #64A - 49 SUR  
 CONSTRUCTORA: M+D CONSTRUCTORA S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 3 DE DICIEMBRE 2024

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 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-5.2 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 NC:35.  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  SI  NO  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  SI  NO  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña  SI  NO  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

**2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?**  
 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?**  
 Seleccione 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 concretos
- 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 cumplen 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 Carbón Building Commitment entre otros.

**2.7. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:  
Cimientos corridos que serán tipo T invertida en concreto reforzado que se apoyara en tiras en concreto ciclopeo, según estudio geotecnico

**2.8. PILOTES**  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado: \_\_\_\_\_

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

portantes en concreto ejecutados por medio de sistema industrializado tipo tunel generando elementos monolíticos de muros y placas con una placa de cimentación en concreto y losas de entrepiso en placa m...

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES  SI  NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Se entrega muros en concreto a la vista, con el acabado que genera el encofrado.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO  SI  NO LAMINA COLD ROLLED  SI  NO  
P.V.C.  SI  NO OTRA  SI Cual?  NO

Describa el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Ventana en Aluminio

Espesor del vidrio: 4 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto sistema industrializado

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Los pisos de las zonas comunes se entregan en concreto afinado, sin ningun tipo de acabado

2.15. CUBIERTAS

La cubierta esta construida en teja de fibrocemento o similar que queda a la vista en los apartamentos del ultimo piso, no se entrega cielo raso, ni placa en techos de los apartamentos.

Cubierta Verde  SI  NO

Descripción y materiales a utilizar:

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras estan proyectadas en concreto reforzado y el acabado es en concreto afinado

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

malla eslabonada

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Sin definir

2.19. 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

2.20. 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

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO
- 3.6. GIMNASIO  SI  NO
- 3.7. SAUNA  SI  NO
- 3.8. TURCOS  SI  NO
- 3.9. PISCINA  SI  NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS  SI  NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO

Características:

El edificio tendra 2 ascensores

---

Se entregan parque al IDRD según especificaciones de la entidad.

---

El proyecto cuenta con salon comunal sin acabados

---

Acabado en concreto afinado con demarcación en pintura trafico pesado

---

Acabado en concreto afinado con demarcación en pintura trafico pesado

---

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

- 4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya  SI  NO
- 4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m<sup>2</sup>\*k?  SI  NO
- 4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO
- 4.4. CARPINTERÍA

- 4.4.1. CLOSET  SI  NO

Características y materiales a utilizar:

- 4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta eslabonada en madera, con pomo y marco en lamina calibre 20 color blanco pintura electrostatica

- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta monopanel fortis ranurada ancho 900 mm de alto por 2300 mm tipo lamina: CR calibre 20, con cerradura de sobreponer, con manija tipo escudo grerrero, incluye medio marco de 65 mm calibre 20, hoja monopanel de espesor 38 mm calibre 20, bisagra omega soldada y pintura en polvo electrostatica epoxi

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES
- 4.5.2. HALL'S
- 4.5.3. HABITACIONES
- 4.5.4. COCINAS
- 4.5.5. PATIOS

Acabados basicos de vivienda VIS según área

No incluye ningun tipo de acabado (Se entrega en obra gris)

---

No incluye ningun tipo de acabado (Se entrega en obra gris)

---

No incluye ningun tipo de acabado (Se entrega en obra gris)

---

No incluye ningun tipo de acabado (Se entrega en obra gris)

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

No incluye ningun tipo de acabado (Se entrega en obra gris)

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES
- 4.7.2. HABITACIONES
- 4.7.3. COCINAS
- 4.7.4. PATIOS

Muros en concreto reforzado (sistema industrializado)

---

Muros en concreto reforzado (sistema industrializado)

---

Muros en concreto reforzado (sistema industrializado)

---

Muros en concreto reforzado (sistema industrializado)

4.8. COCINAS

Características:

- 4.8.1. HORNO  SI  NO
- 4.8.2. ESTUFA  SI  NO
- 4.8.3. MUEBLE  SI  NO
- 4.8.4. MESÓN  SI  NO
- 4.8.5. CALENTADOR  SI  NO
- 4.8.6. LAVADERO  SI  NO

Estufa de 2 puestos

---

Mesón en acero inoxidable con platero

---

lavadero prefabricado

- 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE  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. SANTARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Solo en la ducha

\_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Descarga: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: \_\_\_\_\_

**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 ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

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

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**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 desmejoramientos 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 enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

\_\_\_\_\_  
Firma representante legal o persona natural



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-24-1748.

**ACTO ADMINISTRATIVO**

11001-3-24-1113

DE

17 MAY 2024

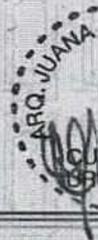
*Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022, expedida por la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para el predio localizado en la KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL) de la Alcaldía Local de San Cristóbal.*

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

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

**CONSIDERANDO**

1. Que el 24 de mayo de 2022, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, expidió Acto Administrativo 11001-1-22-1786, mediante la cual concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el predio localizado en la KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL) de la Alcaldía Local de San Cristóbal, el cual cobró fuerza ejecutoria el 15 de junio de 2022.
2. Que el 08 de febrero de 2024, mediante Acto Administrativo 11001-1-24-0262, este despacho, concedió una modificación a la Licencia de Urbanización antes señalada.
3. Que como Urbanizador responsable figura el Arquitecto LEOPOLDO BONNET QUANT, identificado con C.C. No. 19.168.837 y portador de la Matrícula Profesional No. 25700-08381.
4. Que los señores ELSY DE JESUS VARGAS BRAND, identificada con C.C. No. 41.630.340, OSCAR HELI VARGAS BRAND, identificado con C.C. No. 19.255.060, RAUL DE JESUS VARGAS BRAND, identificado con C.C. No. 19.332.767, CLEMENCIA VARGAS BRAND, identificado con C.C. No. 51.644.227 y JALIL VARGAS BRAD identificado con C.C. No. 19.363.729, en calidad de propietarios del predio localizado en la KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL), solicitaron ante este despacho el día 15 de abril de 2024, mediante radicación CU3-24-1748, prórroga al término de vigencia de la Licencia de construcción en mención.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-24-1748.

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1113

DE

17 MAY 2024

*"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022, expedida por la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para el predio localizado en la KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL) de la Alcaldía Local de San Cristóbal*

5. Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:

*"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".*

6. Que la solicitud de Prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, por cuanto se efectuó dentro del término previsto y el Arquitecto LEOPOLDO BONNET QUANT, identificado con C.C. No. 19.168.837 y portador de la Matrícula Profesional No. 25700-08381, en calidad de Urbanizador responsable certificó que se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Conceder a los señores ELSY DE JESUS VARGAS BRAND, identificada con C.C. No. 41.630.340, OSCAR HELI VARGAS BRAND, identificado con C.C. No. 19.255.060, RAUL DE JESUS VARGAS BRAND, identificado con C.C. No. 19.332.767, CLEMENCIA VARGAS BRAND, identificado con C.C. No. 51.644.227 y JALIL VARGAS BRAD identificado con C.C. No. 19.363.729, por una sola vez, la prórroga al término de vigencia de la licencia de Urbanización otorgada mediante Acto Administrativo 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022, para el predio localizado en la KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL) de la Alcaldía Local de San Cristóbal, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual fue ejecutoriada el día 15 de junio de 2022.





REFERENCIA: CU3-24-1748.

11001-3-24-1113 17 MAY 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO DE**

*"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022, expedida por la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para el predio localizado en la KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL) de la Alcaldía Local de San Cristóbal*

**PARÁGRAFO.** Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 2.** El término de vigencia de la licencia antes citada **se extiende hasta el 15 de junio de 2025.**

**ARTÍCULO 3.** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022, se mantienen vigentes y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

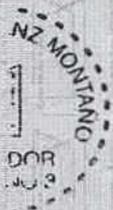
**ARTÍCULO 4.** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,  
Curadora Urbana de Bogotá D.C

Proyectó: JPA  
Revisó: Abg. AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 27 MAY 2024





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

**11001-1-22-1786**

24 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 1 de 36

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

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

1. Que el señor **LEOPOLDO DE JESUS VARGAS**, identificado con C.C. No. 2.864.662, propietario del predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40738163, CHIP AAA0261ZTRJ, ubicado en la KR 12 ESTE 64 A 49 SUR de la Localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C., solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación N° 11001-1-21-2289 de fecha 02 de agosto de 2021, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el proyecto urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
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, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma.
3. Que los predios en referencia no requieren la adopción de plan parcial como requisito previo a la expedición de licencia de urbanización como lo prevén los artículos 32 del Decreto 190 de 2004, 5° del Decreto 327 de 2004 y 2° del Decreto 436 del 2006, por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, localizado en suelo urbano y rodeado por áreas colindantes previamente desarrolladas.
4. Que para la presente solicitud y en cumplimiento del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, en cuanto a la disponibilidad de servicios públicos del predio, el interesado presentó copia de los siguientes oficios:
  - ACUEDUCTO (EAAB): 341003-2021-0124 del 24 de agosto de 2021.
  - GAS (VANTI): CD-000351-2020 de febrero 01 de 2021
  - ENERGIA (ENEL): 08523343 de diciembre 02 de 2020.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 2 de 36

5. Que mediante oficios números 2019EE59507 y 2021EE26676 del 22 de octubre de 2019 y 21 de julio de 2021 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital expidió la actualización e incorporación del plano topográfico correspondiente al predio con nomenclatura KR 12 ESTE 64 A 49 SUR con el código de sector 001325012033, definiendo las reservas viales correspondientes, los cuales son el fundamento para el estudio urbanístico efectuado por este Despacho.
6. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 51), LOS LIBERTADORES, Sector Normativo 3, Sector de usos y edificabilidad único en el Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la vivienda dentro del Tratamiento de Mejoramiento Integral; sin embargo, por tratarse de predios urbanizables no urbanizados les es aplicable el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.
7. Que los predios se ubican en una zona correspondiente al Rango 3 "Índices de Desarrollo".
8. Que el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, establece:  
*«(...) 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 malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
  - c) *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
  - d) *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
  - e) *Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto».* (Negrilla fuera de texto).
9. Que de conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de diciembre 17 de 2009, el estrato provisional que se le asigna al predio es DOS (2).



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786

24 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 3 de 36

10. Que para calcular la edificabilidad adicional el artículo antes citado establece en las equivalencias que por cada metro de cesión adicional se autorizan 20 metros cuadrados por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de 1.75 sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el **RANGO 3** de edificabilidad al que pertenece el predio.
11. Que los interesados se acogen a lo dispuesto en el Artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004 y dejan en el predio un área adicional para parques de **71.05 mts 2**.
12. Que de conformidad con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021 -POT- el predio en el cual se adelantará el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, se encuentra en zona de amenaza ALTA-MEDIA, por movimiento en masa.
13. Que en virtud de lo anterior, el desarrollo cuenta con el concepto técnico CT-8712, para la FASE II, expedido por el IDIGER, el cual concluye que el estudio denominado "ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA PROYECTO RESERVA DEL ROBLE LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL", de noviembre de 2019, elaborado por la firma JPG CONSULTORES Y CONSTRUCTORES SAS, **CUBRE** la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa en la Resolución 227 de 2006.
14. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021 -POT, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado, **RESERVA DEL ROBLE NO** se encuentra en zona de amenaza por Inundación (Encharcamiento, Desbordamiento, Rompimiento de Jarillón) y se encuentra en zona de amenaza BAJA por amenaza de Avenidas Torrenciales.
15. 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.
16. Que el área exigida para parque corresponde a **342.48** (17 % A.N.U) y el área para cesión de equipamiento corresponde a **161.17** (8% A.N.U), para un total exigido de 503,65 metros2.
17. En aplicación del Artículo 15 del Decreto Distrital 327 de 2004, el uso para la Cesión pública de Equipamiento por ser inferior a 0.2 hectáreas corresponde a parque.

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 4 de 36

18. Que el artículo 13, ordinal d), del decreto Distrital 327 de 2004, señala: *“La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental; en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización.”*
19. Que los interesados proyectan el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque correspondiente a **503, 65 metros** (25% de A.N.U) de la siguiente manera:
  - Acogiéndose a lo previsto en el Artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, trasladan **151.08 metros<sup>2</sup>** equivalentes al 30 % de la Cesión exigida para Parques, en proporción a 2 (Dos) metros por cada metro de área Cesión exigida, esto es **302,19 metros<sup>2</sup>** trasladados a la ZMPA. Dicha área queda contenida en los **968 metros<sup>2</sup>** de ZMPA, con la que cuenta el predio y la cual los interesados entregan en su totalidad al espacio público.
  - Adicionalmente preveen Un (1) globo de Cesión para Parques con área de **352.55 metros<sup>2</sup>** en el mismo predio como se indica en el Plano Urbanístico **CUISC30/4-11**, que se adopta con el presente acto administrativo para así completar el 25% de A.N.U exigido.
20. Que en atención a lo dispuesto los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 *“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020”*, el proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE** debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil residencial del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP.
21. Que el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE** destinará el Área Útil en su totalidad para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) y el cumplimiento de la obligación de suelo útil para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), se hará suelo útil VIP en el mismo proyecto, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 221 de 2020.



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786 DE 24 MAY 2022  
ACTO ADMINISTRATIVO N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 5 de 36

- 22. 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 **RESERVA DEL ROBLE**, da aplicación a las disposiciones del Decreto 221 de 2020, planteando **318,20 metros<sup>2</sup>**, 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.
- 23. Que el parágrafo 2° del mencionado artículo 5° señala que *"el alcance de esta obligación en el mismo proyecto se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de edificación de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), cuyo índice de construcción corresponda mínimo a 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación."*
- 24. Que para el cumplimiento de lo que trata el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, sobre el Área Neta Urbanizable –A.N.U – proporcional al área útil objeto de la obligación correspondiente a **402,93 metros<sup>2</sup>**, el titular de la presente licencia, deberá cumplir como mínimo con un índice de construcción de 1.1 equivalente a **443.22 metros<sup>2</sup>** de construcción a cumplir con la primera licencia de construcción, para lo cual se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico que se adoptará mediante el presente Acto, en el cual se indica el área de edificación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), sujeta a condición resolutoria.
- 25. Que así mismo, el Artículo 7 del Decreto Distrital 221 de 2020- *"Cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento de Desarrollo o Vivienda de Interés Social en Tratamiento de Renovación Urbana en el mismo proyecto. 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 (VIP) 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."*
- 26. Que en aplicación del Artículo 7 del Decreto Distrital 221 de Octubre 01 de 2020, el titular del proyecto urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, localiza y alindera el suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), correspondiente a **318,20 metros<sup>2</sup>** en el plano CUISC30/4-11, que se adopta con el presente acto administrativo.



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 6 de 36

27. Que en aplicación del Parágrafo 2 del Artículo 7 del Decreto Distrital 221 de 2020, el suelo destinado a VIP en el mismo proyecto, deberá ser señalado y determinado expresamente en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, por parte del titular de la presente Licencia.
28. Que el titular del proyecto Urbanístico que se aprueba con el presente acto administrativo, podrá acogerse a las disposiciones del SUBCAPÍTULO I del Decreto 221 de 2020, sobre el **“RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO”**.
29. Que el Artículo 11 del Decreto Distrital 221 de Octubre 01 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*, establece que *“Cuando se cumpla la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP, en el mismo proyecto, se podrá acceder al régimen de incentivos:*  
**11.1. Área Construida en Suelo de Obligación VIP.**  
*El 100% de los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes al cumplimiento de la obligación, cuyo índice de construcción debe corresponder como mínimo a 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable –A.N.U– proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo, serán descontados del área construida total del Proyecto urbanístico.”*
30. Que dentro del presente Acto Administrativo e incluido en el plano urbanístico **CUISC30/4-11** que se adopta, se describe el cuadro de asignación de edificabilidad, la cual deberá ser formalizada con la expedición de la licencia de construcción, donde se podrá verificar el cumplimiento de las medidas incentivables.
31. Que el proyecto deberá cumplir con los Estándares de Habitabilidad previstos en el ordinal c) del Artículo 28 del Decreto Distrital 327 de 2004.
32. 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 en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de octubre 8 de 2021, los cuales algunos de ellos fueron devueltos y publicado en la página web el 12 de octubre de 2021, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno respecto a la constitución en parte del trámite.



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786  
DE

24 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 7 de 36

- 33. 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 11001-1-2289, para la aprobación del proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE** los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública.
- 34. 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.
- 35. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá un (1) plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el **CUISC30/4-11**.
- 36. Que el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE** 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.
- 37. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.
- 38. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico **RESERVA DEL ROBLE**, 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 previstas en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 8 de 36

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

**RESUELVE****CAPÍTULO I. DEL PROYECTO Y LAS LICENCIAS****ARTICULO 1º: DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.**

Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana, KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual) de la Localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C. identificado Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40738163, AAA0261ZTRJ, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico con código de sector Nos. 001325012033, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-1-21-2289, 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 RESERVA DEL ROBLE, el distinguido con el No. CU1SC30/4-11, 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.

**ARTÍCULO 3º: DE LAS LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO**

Conceder a el señor LEOPOLDO DE JESUS VARGAS, identificado con C.C. No. 2.846.662, propietario del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40738163, ubicado en la KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual) de la Localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C., Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE.

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° 11001-1-21-2289.

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-1786

DE

24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 9 de 36

**PARÁGRAFO:** El presente acto administrativo contempla la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la urbanización, 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.

**ARTÍCULO 4º: DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.**

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización a el señor **LEOPOLDO DE JESUS VARGAS**, identificado con C.C. No. 2.846.662, propietario del predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40738163, ubicado en la KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual) de la Localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **RESERVA DEL ROBLE** al Arquitecto **ALFREDO LIZARAZO**, identificado con la C.C. No. 79.685.016 y Matrícula Profesional No. A25282003-79685016 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-20-2289.

**ARTÍCULO 5º EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **RESERVA DEL ROBLE** deberán hacerse dentro del plazo de vigencia del presente Acto Administrativo y podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. 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.

NT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO Nº **11001-1-22-1786** DE 24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 10 de 36

2. 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.
3. 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.
4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

#### ARTICULO 6º CARACTERISTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones establecidas en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información tomada del plano del proyecto urbanístico No. CU1SC30/4-11, aprobado mediante la presente Resolución.

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

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE.

##### 2. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- ACUEDUCTO (EAAB): 341003-2021-0124 del 24 de agosto de 2021.
- GAS (VANTI): CD-000351-2020 de enero 02 de 2021
- ENERGIA (ENEL): 08523343 de diciembre 02 de 2020.

##### 3. DE LAS AREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO:

###### 3.1. INFORMACIÓN DE LA ETAPA ÚNICA

REFERENCIA: 11001-1-21-2289 **11001-1-22-1786**

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 11 de 36

1.1 Nombre del Desarrollo.....	RESERVA DEL ROBLE
1.2 Nomenclatura.....	KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual)
1.3 CHIP.....	AAA0261ZTRJ
1.4 Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos.....	50S-40738163
<b>1. ÁREA BRUTA.....</b>	<b>2999,70 M2</b>
2. SERVIDUMBRE DE ALTA TENSIÓN EN ZMPA.....	17,10 M2
3. AREA ZMPA QUEBRADA VERENJONES.....	968,00 M2
3.1. Cesión obligatoria para parques y equipamientos en ZMPA(30%de cesión obligatoria x2).....	302,19 M2
3.2. Área de ZMPA restante cedida al espacio público.....	665,81M2
4. ÁREA NETA URBANIZABLE( Base para cálculo de cesiones).....	2014,60 M2
5. ÁREA NETA URBANIZABLE +50%cesión en ZMPA(Base para calculo de índices).....	2165,70 M2
7.ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS(25% A.N.U).....	503,65 M2
7.1. Área de cesión en ZMPA(30% de Cesión para parques y Equipamientos.....	151,10 M2
contabilizada como 302,20 metros2 en ZMPA).	
7.2. Área de Cesión obligatoria para parques y equipamientos fuera de ZMPA.....	352,55 M2
8. TOTAL CESIONES AL DISTRITO FUERA DE ZMPA.....	423,60 M2
8.1. Área de Cesión obligatoria para parques y equipamientos fuera de ZMPA.....	352,55 M2
8.2. Área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad.....	71,05 M2
9.ÁREA ÚTIL(4-8):.....	1591,00 M2

El diseño del parque recreativo previsto al interior del desarrollo RESERVA DEL ROBLE deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (POT).

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo RESERVA DEL ROBLE formará parte de la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución.

## CAPITULO II.

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

#### ARTÍCULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El desarrollo urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, se registrará por las normas generales y específicas contenidas en el Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:



NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-1786

DE

24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 12 de 36

## I. ZONIFICACIÓN

### 1. ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO

UPZ	51 LOS LIBERTADORES
Tratamiento:	Desarrollo
Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial con Actividad económica en la vivienda
Densidad	Rango 3
Modalidad de Desarrollo	Normal

### 2. ZONIFICACION DE AMENAZAS Y RIESGOS.

Según los planos Nos. 3 y 4, a escala 1:40.000 que forman parte del Decreto 190 de 2004, el predio se encuentra localizado en las siguientes zonas de riesgo por remoción en masa e inundación.

Zonificación de Riesgo	Remoción en masa : MEDIA-BAJA Inundación : NO
------------------------	--

### 3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: DOS (2)

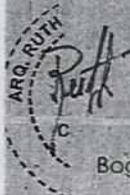
De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de diciembre 17 de 2009, el estrato provisional que le corresponde es DOS (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de dicho Departamento la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**MICROZONIFICACION SÍSMICA:** Depósito Ladera.

## II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

### 1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo

El titular del proyecto urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, prevé en el mismo predio un área de 503.65 M2 de cesiones para parque, discriminados en cesión obligatoria para parques y equipamientos en un (1) globo con área de 352.65m2 y 151.10m2 área de cesión en ZMPA.



REFERENCIA: 11001-1-21-2289  
" 11001-1-22-1786

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 13 de 36

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque, generada por el proceso de urbanización del desarrollo RESERVA DEL ROBLE se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según plano N° CU1SC30/4-11 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

**2. Normas para el parque recreativo de cesión al Distrito Capital**

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos de la urbanización RESERVA DEL ROBLE deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2.004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (POT) y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

**2.1. Índice de ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

**2.2. Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.

**2.3. Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la urbanización RESERVA DEL ROBLE formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

**III. SISTEMA VIAL**



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 14 de 36

El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE distinguido con el plano urbanístico N° CUISC30/4-11, define trazado vial local de conformidad con lo establecido en el plano topográfico con código No. sector 001325012033, mediante oficio Referencia 2019EE59507 del 22 de Octubre de 2019.

#### IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De conformidad con el anexo 2 del Decreto 327 de 2004, para el Área de Actividad Residencial -Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda donde se ubica el predio con nomenclatura KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual) se podrán desarrollar los usos indicados en dicho anexo siempre y cuando cumpla con las condiciones de localización y funcionamiento allí señaladas.

##### 1. USOS.

###### 1.1. PRINCIPAL

Vivienda Multifamiliar VIP Y VIS.

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

El Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), planteando 318.20m<sup>2</sup> de suelo en el mismo proyecto.

##### ORGANIZACIÓN ESPACIAL

###### 1.2. SUBDIVISIÓN ESPACIAL COMO RESULTADO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN:

Los proyectos urbanísticos no residenciales, podrán subdividirse en súper manzanas y manzanas y éstas a su vez en lotes, siempre y cuando se respete la continuidad de la malla vial arterial principal e intermedia.

###### 1.3. SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES

La organización espacial de las unidades prediales se planteará por el sistema de agrupación, con las siguientes características:

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-1786

DE

24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 15 de 36

#### Sistema de agrupaciones de vivienda:

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

- 1.4. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

Tipo de Vivienda	Frente mínimo	Fondo mínimo
Unifamiliares	3.20 m	11.00 m
Bifamiliares	6.40 m	11.00 m
Multifamiliares	9.00 m	24.00 m

- 1.5. Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes no aplica el numeral anterior.

#### 2. EDIFICABILIDAD - (RANGO 3 DE INDICES DE DESARROLLO).

- 2.1. La edificabilidad básica será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano adoptado por el Decreto 190 de 2004, denominado "Índices de Desarrollo" y el siguiente cuadro:

CONDICIONES	BÁSICA	Mediante Sistema de Reparto
Índice de ocupación	0.28	-----
Índice de construcción	1.00	1.75

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 16 de 36

Los índices de ocupación y construcción se calcularán sobre el Área Neta Urbanizable, tal como lo define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para efectos 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.

## 2.2. INDICE DE OCUPACION MÁXIMO

El índice de ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0.28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0.33 sobre el área neta urbanizable.

Para efectos 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.

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.

Del índice de ocupación máximo permitido se deberá destinar la proporción necesaria para la edificación efectiva del área destinada al desarrollo de la vivienda de interés social prioritario VIP.

## 2.3. INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO

Con el fin de incrementar la edificabilidad por encima del índice básico, los propietarios del predio optaron por acogerse al sistema de Reparto de cargas y Beneficios que se establece en el Artículo 44 de Decreto Distrital 327 de 2004 así:

  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 24 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CUADRO DE INDICES (RANGO 3)					
DEPENDENCIA			INDICE	M2	
AREA BASE PARA EL CALCULO DE INDICES				2.165,70	
INDICE DE OCUPACION			0,28	606,40	
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO			1,00	2.165,70	
Cesion de suelo urbano útil y urbanizado para parques (1 m2 cedido 20 m2 adicionales de construccion)	0,75	812,05 / 20 * 1,00 = 40,60	71,05	0,375	812,14
		812,05 / 20 * 0,75 = 30,45		0,375	812,14
INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL			0,75	1.624,28	
INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL (I.C.BASICO + I.C.ADICIONAL)			1,75	3.789,98	

3. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 3.1. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.
- 3.2. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.

4. NORMAS VOLUMETRICAS:

4.1. ALTURAS

Reglas para el manejo de alturas:

- 4.1.1. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2.20 metros.
- 4.1.2. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizaran como



NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-1786

DE 24 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 18 de 36

- dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- 4.1.3. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda se contabiliza como piso.
- 4.1.4. 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 una destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considera como no habitable. En terreno inclinado el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

#### 4.2. ANTEJARDINES, RETROCESOS y AISLAMIENTOS

##### 4.2.1. Dimensiones:

Se definirán con base en la altura y el uso propuestos de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		
RETROCESOS:				



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786

24 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 19 de 36

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.

**4.2.2. Reglas para la aplicación de los aislamientos**

- 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.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del decreto 327 de 2004.
- Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

**4.2.3. Reglas para la aplicación de los antejardines**

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 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.
- Deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

vehicular.

**4.3. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS****4.3.1. Manejo de Sótanos:**

- Los sótanos no podrán sobrepasar más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de tres (3) metros respecto a la línea de demarcación del predio.
- En predios sin antejardín reglamentario, el sótano solo podrá desarrollarse a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio.

**4.3.2. Manejo de semisótanos:**

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

**4.3.3. Usos permitidos en sótanos y semisótanos:**

- 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 hacia el exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

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

- Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:
- Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.
- 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 ordinal.

**4.4. VOLADIZOS**

REFERENCIA: 11001-1-21-2289  
**11001-1-22-1786**

**ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 24 MAY 2022**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 21 de 36

- Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardín o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá la siguiente dimensión:
- Sobre vías de la malla vial arterial dimensión máxima de uno cincuenta metros (1.50 metros).
  - Sobre las Vías locales proyectadas 0.80 metros máximo
  - Sobre áreas de cesión para parques no se permiten voladizos.

**5. CERRAMIENTOS**

**5.1. Cerramientos de carácter definitivo**

Se regulan por las siguientes disposiciones:

- 5.1.1. Se permite el cerramiento de antejardines 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.
- 5.1.2. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de embate.

**5.2. Cerramientos de carácter temporal:**

Para cerrar el predio sin urbanizar se harán por el linderos del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

**6. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del decreto 327 de 2004, el presente acto administrativo contempla la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la urbanización, 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.



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 22 de 36

## 7. ESTACIONAMIENTOS

Se exigen en las siguientes proporciones correspondientes al Sector de Demanda D:

### 7.1. Vivienda de interés social (VIS – VIP)

PRIVADOS: Un (1) cupo por cada 8 unidades de Vivienda.  
VISITANTES: Un (1) cupo por cada 18 unidades de vivienda.

### Para todos los usos

Por cada 2 estacionamientos privados y 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 personas con movilidad reducida con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. Adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado.

Para otros usos permitidos se deberá aplicar la exigencia establecida en el Cuadro Anexo No 4 del Decreto 190 de 2004.

## 8. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

### 8.1. CONFORMACIÓN

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, de comercio y/o servicios con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

### Para el uso de vivienda de interés social.

REFERENCIA: 11001-1-21-2289 11001-1-22-1786

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 24 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 25 de 36

Para la correcta aplicación e interpretación de las normas establecidas en la presente resolución se deberán consultar las demás normas urbanísticas y arquitectónicas consignadas en los Decretos 190 de 2004 y 327 de 2004. Adicionalmente se deben tener en cuenta las siguientes normas:

Clasificación de usos del suelo	Decretos 190 de 2004 y 327 de 2004
Diseño de estacionamientos:	Decreto 1108 de 2000.
Accesos vehiculares, bahías, antejardines	Decretos 190 de 2004 (POT), 1120 de 2000
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, Decreto 926 de 2010, Decreto 092 del 17 de enero de 2011 y Decreto 340/12 NSR-10
Micro zonificación sísmica :	Decreto 523 de 2010
Código de la construcción:	Acuerdo 20 de 1995. En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
Diseño y construcción de andenes	Decreto 1003 de 2000 y 379 de 2002
Mobiliario Urbano	Decreto 170 de 1999, 198 de 2000, 822 de 2000 y 1120 de 2000
Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción :	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>



NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 26 de 36

Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público construido de Bogotá, D.C.	Resolución No. 591 de marzo 4 de 2002 y 14381 de 2003 del IDU
Manual Único de Alumbrado Público para Bogotá D.C	Decreto 500 de Diciembre 30 de 2003, Resolución No. 17 de 2004 de la UESP.
Prevención, seguridad e Hidrantes:	Decreto 1388 de 1976.
Antenas e instalaciones especiales:	Decreto 061 de 1997
Almacenamiento de basuras:	Decretos Nacionales 1713 de 2002, 1140 de 2003, 1505 de 2003, 838 de 2005. y 620 de 2007.
Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito	Decretos 823 de 2000 y 190 de 2004 (P.O.T). Decreto 161 de 1999 y 502 de 2003.

#### 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 Distrital 221 de 2020:** "Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del Artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024, Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del Siglo XXI y se adoptan otras disposiciones".
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 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).

SILL O.

  
CURADORA URBANA

REFERENCIA: 11001-1-21-2289 **11001-1-22-1786**

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE **24 MAY 2022**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 23 de 36

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 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 esta 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.

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

**8.2. DESTINACIÓN Y LOCALIZACIÓN.**

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
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 debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales 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.

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



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 24 de 36

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 contemplen.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente resolución se sujetarán en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la cartilla de andenes (Decretos 170 de 1999, 602 y 603 de 2007).

#### 10. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

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

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

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

#### 11. NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N° **11001-1-22-1786** DE **24 MAY 2022**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 27 de 36

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

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE, 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



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 28 de 36

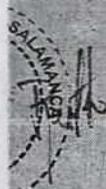
responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. Ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
5. 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).

6. 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



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786

24 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 29 de 36

- 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, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- 8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.
- 9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- 10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
- 11. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- 12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
- 13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 30 de 36

15. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

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

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

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.

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 9º ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

Para la entrega material de las zonas de cesión el titular deberá dar aplicación de los artículos 12 y 13 del Decreto 845 de 2019 o las normas que los sustituyan, modifiquen o adicione.



REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N° **11001-1-22-1786** DE **24 MAY 2022**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 31 de 36

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

Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 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 No. 11001-1-21-2289 del 02 de agosto de 2021.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **RESERVA DEL ROBLE**, aprobado bajo el número **CUISC30/4-11** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-2289.
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 **RESERVA DEL ROBLE**, mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 11° 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



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

**ARTICULO 12° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA**

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

**ARTÍCULO 13° PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.**

Establecer como profesionales responsables de la licencia de urbanización a:

CARGO	PROFESIONAL	N° MATRICULA
Constructor Responsable:	ALFREDO LIZARAZO	A25282003-79685016 CND
Arquitecto Proyectista:	JULIAN LOAIZA QUINTERO	A255552010-16074518 CND

**CAPÍTULO III**

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-1786 DE

24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 33 de 36

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

**ARTÍCULO 15: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.**

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. 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.
6. 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.



CUBILLOS  
RUTH  
CUBILLOS  
SALAMANCA  
CURADORA URBANA

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 34 de 36

7. 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.
8. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
9. 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.
10. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
11. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
12. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

#### ARTICULO 16º 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 será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5º del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016.

Las solicitudes de prórroga deberán formularse con anterioridad de los treinta (30) días hábiles previos al 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.

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

11001-1-22-1786

24 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Página 35 de 36

**CAPÍTULO IV**

**IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS**

**ARTICULO 17º PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

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

**ARTÍCULO 18º CONDICION RESOLUTORIA**

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

**ARTÍCULO 19º DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.**

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el Artículo 15 están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

- 1. Formulario de solicitud.
- 2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40738163
- 3. Plano Urbanístico No CU1SC30/4-11

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.

NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-2289

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-1786

DE

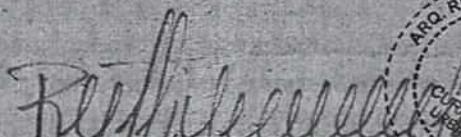
24 MAY 2022

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64ª 49 SUR (Actual) de la Localidad de SAN CRISTOBAL de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

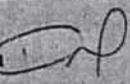
Página 36 de 36

**ARTÍCULO 20°** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

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

Arq. Rolando Cuevas 

Abg. Daniel Murcia Pabón 

Ing. Tatiana Reviakina 

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

15 JUN 2022



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

08 FEB 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

LA CURADORA URBANA No. 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 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

1. Que el señor **RIVERA ESPITIA HANS ALEJANDRO** identificado con cedula de ciudadanía 1.022.420.247 de Bogotá, actuando en calidad de apoderado de los señores **ELSY DE JESÚS VARGAS BRAND** identificada con cedula de ciudadanía 41.630.340 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND JALIL** identificado con cedula de ciudadanía 19.363.729 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND OSCAR HELI** identificado con cedula de ciudadanía 19.255.060 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND RAUL DE JESUS** identificado con cedula de ciudadanía 19.332.767 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND CLEMENCIA** identificada con cedula de ciudadanía 51.644.227 expedida en Bogotá, actuando en la calidad de propietarios del predio identificado con nomenclatura urbana KR 12 E 64 A 49 Sur (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40738163, y CHIPS AAA0261ZTRJ, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-3-23-2128 de fecha 14 de noviembre de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, de conformidad con las normas urbanísticas

JUANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 1001-3-24-0262 DE 8 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

2. Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 51, denominada LOS LIBERTADORES reglamentada mediante Decreto Distrital 0351 de 2006.
3. Que el predio objeto de trámite, se encuentra localizado en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda con Tratamiento de Desarrollo.
4. Que el predio objeto de la solicitud cuenta con Licencia de Urbanización (Vigente) en la modalidad de Desarrollo, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-1786 expedido el 24 de mayo de 2022 y ejecutoriado el 15 de junio de 2022, por la entonces Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, para el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, con plano urbanístico aprobado No. **CU1SC30/4-11**.
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) y en consecuencia la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, son las otorgadas mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-1786 expedido el 24 de mayo de 2022 y ejecutoriado el día 15 de junio de 2022, 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 la solicitud de modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado **RESERVA DEL ROBLE** consiste en:



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262 08 FEB 2024  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- a) Ajuste del polígono por efecto del nuevo trazado de la Estructura Ecológica Principal definido mediante la cartografía de Decreto 555 de 2021 identificado como "Resiliencia Climática y Protección por Riesgos.
  - b) Según lo anterior se actualiza el sistema de Cargas Generales aplicables al proyecto.
  - c) Reconfiguración de la morfología y área de la cesión para Parques y Equipamientos Propuestos.
  - d) Reubicación de la Cesión para Mayor edificabilidad.
  - e) Incluir en cuadro de Incentivos definidos en el Decreto 221 de 2020.
8. 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.
  - 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." (negritas fuera del texto original). De acuerdo con lo anterior, la presente solicitud corresponde a la intervención descrita en los literales C y E del citado artículo.*





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0262

DE

08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

9. Que en cuanto a las modificaciones del Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA EL ROBLE**, plantea el cumplimiento de la cesión Obligatoria para Parques y Equipamientos correspondientes al 25% del Área Neta Urbanizable así:

9.1.1. En aplicación del Literal D, del Artículo 13 del Decreto 327 de 2004, los interesados localizan el 30% de cesión exigida para parques y equipamientos en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental, de lo anterior el proyecto plantea un área de 143,84 M2 válida en la ZMPA como 287,68 m2.

9.1.2. El área de cesión obligatoria restante equivalente a 335,63 m2 se cumplen dentro de un globo de cesión propuesto de 371,55 m2.

9.1.3. De lo anterior se establece que las áreas de cesión obligatorias propuestas en el proyecto corresponden a 479,48 m2 (exigido) + 35,91 m2, para un total de 515,39 m2.

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3SC30/4-14**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

10. Que de conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de diciembre 17 de 2009, el estrato provisional que se le asigna al predio es DOS (2).

11. Que el interesado se acoge a lo establecido en el literal C del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, por concepto de cesión adicional en el proyecto para parques. Al respecto el artículo citado establece que:

*"(...) 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*

4

JUAN M.  
SANTANA  
ARQUITECTO



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

08 FEB 2024  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

*entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*

- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e. Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto".*

12. Que en aplicación de la tabla de equivalencias 1, que presenta el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, para calcular la edificabilidad adicional, el presente proyecto establece en las equivalencias, que por cada metro de cesión adicional, se autorizan 20 metros cuadrados por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de **1.75** sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el **RANGO 3** de edificabilidad al que pertenece el predio.

13. Que según lo establecido en el numeral inmediatamente anterior de este documento, para aumentar la edificabilidad por encima del índice básico, se deben prever como mínimo un área de **67,65 m2** como cesión adicional. No obstante, los interesados formularon una Cesión Adicional total de **119,34 m2**, de los cuales solo se contabilizan para el incremento del Índice de Construcción, **67,65 m2**.

14. Que de conformidad con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021 –POT- el predio en el cual se adelantará el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, se encuentra en zona de amenaza ALTA-MEDIA, por movimiento en masa. En consecuencia, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá, Ruth Cubillos Salamanca, comunicó al IDIGER de esta circunstancia, Entidad que respondió oficialmente a través del oficio RO-137253, respecto de fenómenos de remoción en masa alta-media, informado que el proyecto específico "no se requiere estudios detallados". La

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2021

**Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

responsabilidad de garantizar la estabilidad de la edificación recae en el ingeniero geotecnista y el constructor responsable según la reglamentación contenida en los artículos 15 y 16, del Decreto Distrital 332 de 2004. No obstante, el desarrollo cuenta con el concepto técnico CT-8712, para la FASE II, expedido por el IDIGER, el cual concluye que el estudio denominado "ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA PROYECTO RESERVA DEL ROBLE LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL", de noviembre de 2019, elaborado por la firma JPG CONSULTORES Y CONSTRUCTORES SAS, CUBRE la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa de la Resolución 227 de 2006.

15. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021 –POT, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado, **RESERVA DEL ROBLE NO** se encuentra en zona de amenaza por Inundación (Encharcamiento, Desbordamiento, Rompimiento de Jarillón) y se encuentra en zona de amenaza BAJA por amenaza de Avenidas Torrenciales.
16. Que, en aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 221 de 2020 ("Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI y se adoptan otras disposiciones"), el titular de la presente licencia, deberá cumplir como mínimo con un índice de construcción de 1.1, así:

JUAN



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **11001-3-24-0262** DE **08 FEB 2024**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

CUADRO DE INDICES CON INCENTIVOS				
Decreto 221 del 2020 - ARTICULO 11 - Numeral 11.1 area construida en suelo de obligación VIP				
AREAS GENERAS	ANU(M2)	UTL(M2)		
Area neta urbanizable	1.917,91			
AREA NETA URBANIZABLE (cálculo de índices)	2.061,75			
Area Util VIP (20% A.N.U)	285,40			
AREA NETA URBANIZABLE VIP	383,58			
AC VIP EXIGIDO	4.218,70			
Ara lote unico		1.427,02		
AREAS DE INCENTIVO			I.C / ANU	I.O / ANU
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP EXIGIDO (IC*ANU VIP)	421,87		1,10	
AREA VIP ADICIONAL A LA EXIGIDA	63,40			
AREA TOTAL VIP PROPUESTA (A DESCONTAR DEL IC)	485,27			
AREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIS	3.594,09		1,74	
PORCENTAJE DE VIS PARA INCENTIVO DESCONTABLE DEL IC	710,41		20,00	
AREA VIS FUERA DE INCENTIVO	2.883,68			
TOTAL AREA A DESCONTAR DEL INC POR INCENTICO VIS /VIP	1.195,68			
INDICES				
INDICE DE CONSTRUCCION MAXIMO ANTES DE INCENTIVO	3.608,06		1,75	
ÁREA IC BÁSICO	2.061,75		1,00	
INDICE ADICIONAL POR INCENTIVO	1195,68		0,58	
ÁREA IO PERMITIDO	577,29			0,28
RESUMEN DE AREAS				
ÁREA TOTAL DE I.C EN EL PROYECTO	4.144,06			
TOTAL AREA A DESCONTAR DEL INC POR INCENTICO VIS /VIP	1.195,68		0,58	
ÁREA TOTAL INDICE DENTRO DE RANGO 3	2.948,38		10,33	

CUADRO DE INDICES				
	PERMITIDO		ARE TOTAL PROPUESTA	
	%	ÁREA	%	AREA
INDICE DE OCUPACIÓN	0,28	577,29	0,26	536,94
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,75	3.608,06	1,43	2.948,38

17. 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



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

08 FEB 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de 18 de diciembre de 2023 y en búsqueda de garantizar transparencia en la gestión, este despacho publicó el comunicado en la página web el mismo 25 de enero de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno respecto a la constitución en parte del trámite.

18. 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 11001-3-23-2128, para la aprobación del proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE** los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública.
19. 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.
20. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá un (1) plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número de referencia: **CU3SC30/4-14**.
21. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de este Despacho lo encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la modificación de la Licencia de Urbanización (Vigente), para el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**.
22. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, han sido encontradas conformes a la Norma Urbanística por esta Curaduría Urbana 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.

8



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

08 FEB 2024  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- 23. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 24. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, 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.
- 25. Que los aspectos no modificados en el presente Acto Administrativo, se mantienen vigentes de conformidad con lo definido por el Acto Administrativo No. 11001-1-22-1786, expedido el 24 de mayo de 2023 y ejecutoriado el día 15 de junio de 2023.
- 26. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, 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, en la modalidad de Desarrollo según el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este Despacho.

En virtud de lo anterior, La Curadora Urbana No. 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) El Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, para los predios identificados con nomenclatura urbana KR 12 E 64 A 49 S (ACTUAL), con Folio de Matrícula

SANZ





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Inmobiliaria No. 050S40738163 y CHIPS AAA0261ZTRJ, de la Localidad de San Cristóbal, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

#### ARTÍCULO 2: ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, distinguido con el número **CU3SC30/4-14** 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 en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.L-80, 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 CU1SC30/4-11 la siguiente nota:

"Este plano fue anulado y remplazado totalmente por el plano **CU3SC30/4-14.**"

#### ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a los señores **ELSY DE JESÚS VARGAS BRAND** identificada con cedula de ciudadanía 41.630.340 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND JALIL** identificado con cedula de ciudadanía 19.363.729 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND OSCAR HELI** identificado con cedula de ciudadanía 19.255.060 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND RAUL DE JESUS** identificado con cedula de ciudadanía 19.332.767 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND CLEMENCIA** identificada con cedula de ciudadanía 51.644.227 expedida en Bogotá, constituidos para el predio identificado con nomenclatura urbana KR 12 E 64 A 49 S (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40738163y CHIP AAA0261ZTRJ, respectivamente, de la Localidad de San Cristóbal, Modificación de Licencia de Urbanización en la para el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**.

10

ANZ M



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

**11001-3-24-0262** DE

08 FEB 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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 No. 11001-3-23-2128 de fecha 14 de noviembre 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 No. 11001-1-22-1786 expedido el 24 de mayo de 2022 y ejecutoriado el día 15 de junio de 2022.

**ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

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

Establecer como titulares de la Modificación de Licencia de Urbanización a los señores **ELSY DE JESÚS VARGAS BRAND** identificada con cedula de ciudadanía 41.630.340 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND JALIL** identificado con cedula de ciudadanía 19.363.729 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND OSCAR HELI** identificado con cedula de ciudadanía 19.255.060 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND RAUL DE JESUS** identificado con cedula de ciudadanía 19.332.767 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND CLEMENCIA** identificada con cedula de ciudadanía 51.644.227 expedida en Bogotá, propietario del predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40738163, ubicado en la KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (Actual) de la Localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C

**• URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **RESERVA DEL ROBLE** al Arquitecto **LEOPOLDO BONNET QUANT**, identificado con la C.C. No. 19168837 y Matrícula Profesional No. 25700-08381, según información contenida en el formulario de solicitud de la Modificación de

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-2128.

• **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, al Arquitecto JULIAN LOAIZA QUINTERO, identificado con matrícula profesional No. 16074518, 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 **RESERVA DEL ROBLE**, 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.
- 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

12

JUANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262 08 FEB 2024  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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..... Urbanización RESERVA DEL ROBLE

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
	ITEM	M2	%
1	Área Bruta	2.999,70	100
2	Áreas de Carga General (3+3.2+3.3)	1.081,79	36,06
3	Total Resiliencia Climática y Protección por Riesgo (3.1+ 3.1.1)	96,59	3,22
3.1	Áreas de resiliencia climática y protección por riesgo - Globo 1 (Segun Dec 555/2021)	80,16	2,67
3.1.1	Áreas de resiliencia climática y protección por riesgo - Globo 2 (Segun Dec 555/2021)	16,43	0,55
3.2	ZMPA Quebrada Verejones	967,35	89,42
3.3	Área en Servidumbre de Alta Tensión en ZMPA	17,85	0,60
4	Área Neta Urbanizable para el calculo de Cesiones	1.917,91	63,94
5	Área Neta Urbanizable Para el Calculo de Indices + (50% de cesion en ZMPA)	2.061,75	
6	Área de cesión para Parques y Equipamientos (Obligatoria)	479,48	25
7	Área de cesión para Parques y Equipamientos (Propuesta) (7.1+7.2)	515,39	
7.1	Área de cesión Para Parque y Equipamientos a Trasladar en ZMPA contabilizada como 287,58 m2 en ZMPA de 30% de cesion para parques exigida (Ver Nota 6)	143,84	
7.2	Área de cesión para Parques y Equipamientos (Propuesta fuera de ZMPA)	371,55	
8	Área cesion adicional para aumento de edificabilidad para parques (Ver Nota 7)	119,34	
8.1	Área adicional aumento de edificabilidad	87,65	
8.2	Área adicional no contabilizada para aumento de edificabilidad	51,69	
9	Total Cesiones al Distrito (7.2+3.2+8)	1.458,24	48,61
10	Área Util (4-7-8)	1.427,02	
10.1	Área Util VIP (Ver Nota 5)	285,40	20

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3SC30/4-14, que se adopta

13



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 7.** Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado **RESERVA DEL ROBLE** consiste en:

- a) Ajuste del polígono por efecto del nuevo trazado de la Estructura Ecológica Principal definido mediante la cartografía de Decreto 555 de 2021 identificado como "Resiliencia Climática y Protección por Riesgos.
- b) Según lo anterior se actualiza el sistema de Cargas Generales aplicables al proyecto.
- c) Reconfiguración de la morfología y área de la cesión para Parques y Equipamientos Propuestos.
- d) Reubicación de la Cesión para Mayor edificabilidad.
- e) Incluir en cuadro de Incentivos definidos en el Decreto 221 de 2020.

Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos en el Acto Administrativo No. 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022, continúan vigentes.

**ARTICULO 8.** 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 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 rasanfes 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

14

21/2/24  
JSM



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

08 FEB 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN RESERVA DEL ROBLE**, aprobado mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 9. 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.
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.

SANZ



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE

08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTICULO 10. 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 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.*

16

SANZ



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **11001-3-24-0262** DE **08 FEB 2024**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

*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.

**CAPITULO II.**

**DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

**ARTICULO 11. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**

Conceder a los señores **ELSY DE JESÚS VARGAS BRAND** identificada con cedula de ciudadanía 41.630.340 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND JALIL** identificado con cedula de ciudadanía 19.363.729 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND OSCAR HELI** identificado con cedula de ciudadanía 19.255.060 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND RAUL DE JESUS** identificado con cedula de ciudadanía 19.332.767 expedida en Bogotá, **VARGAS BRAND CLEMENCIA** identificada con cedula de ciudadanía 51.644.227 expedida en Bogotá, constituidos para el predio identificado con nomenclatura urbana KR 12 E 64 A 49 S (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40738163y CHIP AAA0261ZTRJ, respectivamente, de la Localidad de San Cristóbal, Modificación de Licencia de Urbanización en la para el Proyecto Urbanístico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, Licencia de

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Construcción en la modalidad de obra nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, a desarrollar en el área útil del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado RESERVA DEL ROBLE, el cual corresponde a una (1) Torre de dieciséis (16) pisos, dos (2) edificios comunales en un (1) piso de altura, y un (1) cuarto de ritel, destinadas para noventa y siete (97) unidades de vivienda multifamiliar V.I.S y once (11) unidades de vivienda V.I.P. cuenta con trece (13) cupos de parqueo privados y seis (6) cupos de parqueo para visitantes, (incluido uno (1) para personas con movilidad reducida), y nueve (9) ciclisteros. El proyecto general se desarrolla en cuatro (4) unidades estructurales independientes.

#### Las unidades estructurales:

- Una (1) Torre de dieciséis (16) pisos de Altura.
- Un (1) Edificio con Salón Comunal y Tanque de Agua en (1) piso de altura.
- Un (1) Edificio con Portería y Subestación en (1) piso de altura.
- Un (1) Edificio con cuarto Ritel en (1) piso de altura.

Se revisan 18 planos Arquitectónicos. Se verifica concordancia entre planos Estructurales y planos Arquitectónicos.

Área total construida: 5.630,38 m<sup>2</sup>

**PARÁGRAFO.** La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-3-23-2128.

#### ARTÍCULO 12. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

JUAN



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE

08 FEB 2024

Por la cual se expide **Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. LEOPOLDO BONNET QUANT	25700-08381
Arquitecto Proyectista:	Arq. JULIAN LOAIZA QUINTERO	A255552010-16074518
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. CESAR ANDRES VASQUEZ ESCUCHA	25202-097308 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. ALFONSO URIBE SARDIÑA	79154597
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. CESAR ANDRES VASQUEZ ESCUCHA	25202-097308 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. JAIME ERASMOS GARZON MORENO	25202-02029 CND

**ARTÍCULO 13. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.** A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **RESERVA DEL ROBLE** a desarrollar en el área útil de la **URBANIZACION RESERVA DEL ROBLE**.

**ESTRATO:**

Que de conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de diciembre 17 de 2009, el estrato provisional que se le asigna al predio es **DOS (2)**.

**USO:**

Vivienda Multifamiliar V.I.S y V.I.P en agrupación. noventa y siete (97) unidades de vivienda multifamiliar V.I.S y once (11) unidades de vivienda V.I.P

Se plantea la vivienda para adaptación a personas en situación de discapacidad en el



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

apartamento 104.

**1. ALTURA:**

- Una (1) Torre de dieciséis (16) pisos, para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S/V.I.P), con altura total de 33.58 mts.
- Un (1) Edificio con Salón Comunal en (1) piso y Tanque de Agua, con altura total de -5.18 mts.
- Un (1) Edificio con Portería y Subestación en (1) piso, con altura total de +3.00 mts.
- Un (1) Edificio para cuarto Ritel en (1) piso, con altura total de +3.00 mts.

**2. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO RESERVA DEL ROBLE**

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	1.917,91 M2
Área Útil	1.427,02 M2
Semisótano	227,74 M2
Área de primer piso	309,20 M2
Área de Pisos Restantes	5.093,44 M2
<b>Área Total Construida</b>	<b>5.630,38 M2</b>

**3. EDIFICABILIDAD**

I.O.	0,26	536,94 M2
I.C.	1,43	2948,38 M2

**4. INCENTIVO ADICIONAL DE VIS Y VIVIENDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE VIP**



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

Por la cual se expide **Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

CUADRO DE INDICES CON INCENTIVOS			
Decreto 221 del 2020 - Artículo 13.1 Número 13.1 que establece el rango de obligación VIP			
ÁREAS GENERALES	ANU(M2)	UTL(M2)	
Área total Urbanizable	1.917,91		
ÁREA M <sup>2</sup> A URBANIZAR (cálculo métricos)	2.061,79		
Área Uti VIP (20% A.N.U)	785,40		
ÁREA M <sup>2</sup> A URBANIZAR Uti VIP	383,58		
INC VIP EXIGIDO	6.216,70		
Área total única		1.427,02	
ÁREAS DE INCENTIVO		LC / ANU	LD / ANU
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP EXIGIDO (INC ANU VIP)	421,87	1,10	
ÁREA VIP ADICIONAL A LA EXIGIDA	63,40		
ÁREA TOTAL VIP PROPUESTA (A DESCONTAR DEL IC)	485,27		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIS	1.594,09	1,76	
PORCENTAJE DE VIS PARA INCENTIVO DESCONTABLE DEL IC	710,41	20,00	
ÁREA VIS FUERA DE INCENTIVO	2.883,68		
TOTAL ÁREA A DESCONTAR DEL INC POR INCENTIVO VIS /VIP	1.395,68		
INDICES			
INDICE DE CONSTRUCCION MAXIMO ANTES DE INCENTIVO	3.908,06	1,75	
ÁREA IC BÁSICO	2.061,79	1,00	
ÁREA ADICIONAL POR INCENTIVO	1.195,68	0,58	
ÁREA IC PERMITIDO	577,29		0,28
RESUMEN DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL DEL EN EL PROYECTO	4.344,06		
TOTAL ÁREA A DESCONTAR DEL INC POR INCENTIVO VIS /VIP	1.395,68	0,31	
ÁREA TOTAL INDICE DENTRO DE RANGO 3	2.948,38	10,33	

CUADRO DE INDICES				
	PERMITIDO		ÁREA TOTAL PROPUESTA	
	%	ÁREA	%	ÁREA
INDICE DE OCUPACION	0,28	577,29	0,36	536,94
INDICE DE CONSTRUCCION	1,75	3.608,06	1,43	2.948,38

5. VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	16/1
Altura en Metros	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una (1) Torre de dieciséis (16) pisos, para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S/V.I.P), con altura total de 33.58 mts.</li> <li>Un (1) Edificio con Salón Comunal en (1) piso y Tanque de Agua, con altura total de -5.18 mts.</li> </ul>



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

DE 08 FEB 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Sótanos	0
Semisótano	1
Aislamiento contra predios vecinos	Mínimo 7,19 (variable)
Antejardín	3.00 m por KR 12 ESTE
Voladizo	N/A

- Un (1) Edificio con Portería y Subestación en (1) piso, con altura total de +3.00 mts.
- Un (1) Edificio para cuarto Ritel en (1) piso, con altura total de +3.00 mts.

**6. ESTACIONAMIENTOS:**

- Privados: trece (13) cupos de parqueo privados
- Visitantes: seis (6) cupos de parqueo para visitantes, (incluido uno (1) para personas con movilidad reducida),
- Bicicleteros: nueve (9) bicicleteros

**8. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:**

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL ÁREA DE VIVIENDA 1		
Ítem	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	337,20 M2 (40%)	696,19 M2 (82,58%)
Servicios comunales	126,45 M2 (15%)	191,47 M2 (22,72%)
<b>Total</b>	<b>843,00 M2 (100%)</b>	<b>887,66 M2 (105,30%)</b>





REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262 08 FEB 2024  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide **Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE**, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva**, para el proyecto arquitectónico denominado **RESERVA DEL ROBLE**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

9. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación Torre	CAISSONS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura Torre	MUROS DE CONCRETO- DMO
Análisis Sísmico Torre	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
Tipo de Cimentación Salón Comunal	ZAPATAS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura Salón Comunal	PORTICOS Y MUROS DE CONCRETO- DMO
Análisis Sísmico Salón Comunal	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
Tipo de Cimentación Portería	ZAPATAS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura Portería	PORTICOS DE CONCRETO- DMO
Análisis Sísmico Portería	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
Tipo de Cimentación Subestación	ZAPATAS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura Subestación	MUROS DE CONCRETO- DMO
Análisis Sísmico Subestación	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO

Precisiones:

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción sismo 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.
4. En cumplimiento de los requisitos del Decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero JAIME ERASMO GARZON MORENO,

MONTAÑO



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

M.P. 25202-02029 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". 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.

#### CAPÍTULO IV

#### OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

#### ARTÍCULO 14. 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 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

24

ARQ. JUANA  
SANTANA  
MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

08 FEB 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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 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



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE

08 FEB 2024

***Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.***

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.



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0262

DE

08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se 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, adionen 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 limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

A SA,



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. **11001-3-24-0262** DE 08 FEB 2024

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

18. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

19. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

**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 15. 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.



REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0262

08 FEB 2024  
DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se 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 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 16. 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 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.

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

11001-3-24-0262

DE 08 FEB 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTICULO 17. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** La Licencia de Construcción Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, mantiene el término de vigencia otorgado mediante el Acto administrativo No. 11001-1-22-1786 del 24 de mayo de 2022. No obstante, la licencia de construcción que se confiere en este documento tiene una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo.

#### CAPITULO V

#### IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

**ARTICULO 18. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTÍCULO 19. DELINEACIÓN URBANA.** Los interesados aportaron el formulario No. 2024032010100124051 de Autoliquidación electrónica sin asistencia de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 24320000354 presentado el 24 de enero de 2024.

#### ARTÍCULO 20. CONDICION RESOLUTORIA

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



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0262

08 FEB 2024  
DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 21. 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. 050S40738163.
3. Plano Urbanístico No. CU3SC30/4-14.
4. quince (15) planos arquitectónicos.
5. Anexo Memoria de cálculos (1).
6. Anexo al Estudio de Suelos (3).
7. Memoria de Cálculos (4).
8. Estudio de Suelos (1).
9. Planos estructurales (49)
10. Planos de elementos no estructurales (3)

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

**ARTÍCULO 22.** 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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0262 DE 08 FEB 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado RESERVA DEL ROBLE, identificado con nomenclatura urbana KR 12 ESTE 64 A 49 SUR (actual), de la Localidad de San Cristóbal, en Bogotá D.C y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado RESERVA DEL ROBLE, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

Arq. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Arq. Ruth Cubillos Salamanca  
Arquitecta

Arq. Juana Sanz Montano  
Coordinadora

Abg. Santiago Baquero  
Abogado

Ing. Giovanni Vega  
Ingeniero

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 04 MAR 2024



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
 SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
 AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2024-44197**  
 Fecha: 26/09/2024 11:43:43 AM Folios: 1  
 Anexos: 0  
 Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN, PROYECTO RESERVA DEL ROBL  
 Destino: LAURA VIVIANA JIMÉNEZ LIÉVANO  
 Tipo: OFICIO SALIDA  
 Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Doctora:

M D CONSTRUCTORA  
 LAURA VIVIANA JIMÉNEZ LIÉVANO  
 Dirección Electrónica: [jefedeproyectos@mdconstructora.com](mailto:jefedeproyectos@mdconstructora.com)  
 BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

**Asunto:** VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN, PROYECTO RESERVA DEL ROBLE, CARRERA 12 ESTE # 64 A 49 SUR.

Apreciada Laura,

Atendiendo la solicitud con radicado No. 1-2024-33161 correspondiente al proyecto urbanístico denominado Reserva del Roble carrera 12 este # 64 A 49 sur Bogotá D.C, se señala que conforme al 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."

Ahora bien, teniendo en cuenta la normatividad bajo la cual se tramitó el proyecto urbanístico denominado Reserva del Roble carrera 12 este # 64 A 49 sur de la localidad de San Cristóbal, se encontró que está ubicado en zona de amenaza por remoción en masa categoría Alta - Media, así las cosas, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos se encuentra, que conforme al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, se debe verificar la existencia de obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo.

En cumplimiento a lo expuesto y luego de verificar su solicitud, allegada con radicado No. 1-2024-33161; mediante el cual anexan 1 CD se destacan los siguientes antecedentes del Estudio Fase II para el proyecto:





- El proyecto urbanístico denominado Reserva del Roble carrera 12 este # 64 A 49 sur de la localidad de San Cristóbal, la firma JPG CONSULTORES Y CONSTRUCCIONES SAS, llevo a cabo el estudio fase II denominado "Estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa versión cuarta Proyecto Reserva del Roble Localidad de San Cristóbal" noviembre 2019, que contó con concepto técnico favorable de IDIGER CT-8712 del 08 de enero de 2020.
- En cumplimiento del Artículo 4 de la Resolución 227 de 2006, la firma JPG CONSULTORES Y CONSTRUCCIONES SAS, llevo a cabo la actualización del estudio fase II denominado "Actualización de Estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Proyecto Reserva del Roble Localidad de San Cristóbal" de agosto de 2024, al respecto informaron a IDIGER obteniendo pronunciamiento RO-148589 del 09 de septiembre de 2024, el cual señala (...) *"Es importante mencionar que la Resolución 111 de 2022 determina en su Artículo 3 las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, y en similar sentido, dispone que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargara esta labor a un Consultor que a su vez se hará responsable de los resultados y nuevos análisis obtenidos en dicha actualización, sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER"*(...). Así las cosas, se verificó que contará con los memoriales de responsabilidad emitidos y firmado por los profesionales responsables.

Teniendo en cuenta esta versión final del estudio fase II el cual se denomina "Informe de Actualización – "Actualización de Estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Proyecto Reserva del Roble Localidad de San Cristóbal" de agosto de 2024", se encontró que el consultor determinó que las medidas de mitigación planteadas se deben desarrollar en una única etapa constructiva, donde se contempla la construcción de las Torres A y B de 12 pisos, los senderos peatonales, las zona de parqueaderos y las rampas de acceso, citándolo así en el informe:

#### *"5.5.1 Descripción de la secuencia constructiva de obras de mitigación.*

*La construcción de las obras de mitigación se deberá realizar de acuerdo con la etapa constructiva del proyecto para garantizar la estabilidad de la ladera del área*





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2024-44197**  
Fecha: 26/09/2024 11:43:43 AM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN, PROYECTO RESERVA DEL ROBL  
Destino: LAURA VIVIANA JIMÉNEZ LIÉVANO  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIEN

*en estudio, a continuación, se presentan la descripción de las obras de mitigación para la única etapa propuesta del proyecto.*

*Se deberá construir a lo largo de la fachada interior un filtro francés y una cuneta trapezoidal como medidas de drenaje superficial y sub-superficial, que entregan a una caja de conexión que conecta a un sistema provisional y posteriormente entrega sus aguas al sistema de recolección pluvial de la zona. También, en la zona noreste del proyecto se deberá construir subdrenes con una perforación horizontal, con pendiente de 5° y separación de 2 metros, estos subdrenes irán conectados a un filtro, que entrega al sistema de recolección de agua lluvia de la zona.*

*Luego, con la construcción de las torres se deberán construir los muros integrados a la estructura. contemplados como muros entre 3.5 m y 4.8 metros de altura libre, este debe hacer parte del sistema estructural y se incorporará al sistema de cimentación de las torres.*

*Adicionalmente, para la construcción de las rampas peatonales en los costados de las torres y en el extremo de la unidad de parqueaderos se deberán construir cunetas de tipo cárcamo, como*

*En la zona de cesión al IDRD se deberá realizar una reconformación de la superficie del terreno con pendientes de 4.0H:1.0V y 1.0H:1.0V, ver plano 14-Obras de mitigación.*

**Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el PROYECTO RESERVA DEL ROBLE, carrera 12 este # 64 A 49 sur localidad San Cristóbal.**

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 cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos





SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2024-44197**

Fecha: 26/09/2024 11:43:43 AM Folios: 1

Anexos: 0

Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS  
DE MITIGACIÓN, PROYECTO RESERVA DEL  
ROBL

Destino: LAURA VIVIANA JIMÉNEZ LIÉVANO  
Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

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.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el PROYECTO RESERVA DEL ROBLE, carrera 12 este # 64 A 49 sur localidad San Cristóbal.

Cordialmente,

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

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: JOSE ALEJANDRO GAITAN HERREÑO

Revisó: CARMEN CASTAÑEDA-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

