



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2024-44059  
 SECRETARÍA DE HABITAT  
 AL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
 FECHA: 2024-12-05 11:17:37  
 NIT: 178-100  
 DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 TIPO: OTRAS OPERACIONES  
 DESTINADO: SUBSECTOR DE VIVIENDA  
 ORIGEN: OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE VIVIENDA

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

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

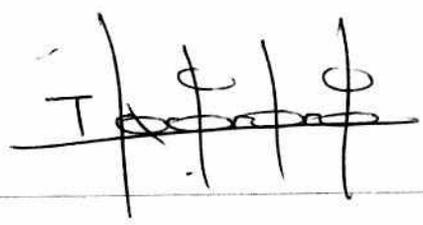
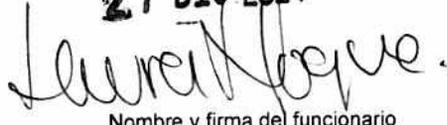
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S</b>		2. Identificación: Número NIT <b>860.058.070-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>José Humberto Ospina Garcia</b>		4. Identificación del representante legal <b>11.341.782</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>178080</b>
6. Dirección <b>carrera 54 a # 127 a 54 Bogota- Colombia</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>josedmartinez@constructoracolpatria.com</b>	
		8. Teléfono <b>6439080</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>VILANOVA</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>362 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social Elija Elija Elija el tipo de vivienda ... Elija Elija Elija el tipo de vivienda ... Elija Elija Elija el tipo de vivienda ...</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>AK 97 18-20</b>		13. Localidad - UPZ <b>Fontibón - UPZ 75 FONTIBON</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>Elija un elemento.</b>
14. Estrato <b>3</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>78</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones )
16. Licencia de urbanismo <b>11001-1-21-3076</b>	Fecha de ejecutoria <b>27-dic.-2021</b>	Curaduría <b>1</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-1659</b>
		Fecha de ejecutoria <b>07-oct.-2024</b>	Curaduría <b>3</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>5060.90</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>20184.64</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>20184.64</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) <b>AAA0188TRRJ</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-1561692</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>7% \$ 492.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto <b>30-sept.-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	Escritura número <b>508</b>	Fecha <b>03-mar.-2024</b>	Notaría <b>13</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA</b>	Escritura o Contrato número <b>28-dic.-2022</b>	Fecha <b>28-dic.-2022</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA</b>	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga <b>19-ene.-2023 19-ene.-2027</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 cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)    Nombre y firma del solicitante Persona natural. Representante legal de la persona jurídica o apoderado	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240212</b>	<b>FECHA</b> <b>05 DIC 2024</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>27 DIC 2024</b>  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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



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

ENAJENADOR: <u>Constructora Polpatosa S.S.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Vilanova</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvar del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	NO		Actualizar y corregir
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	NO		Tamb el Formato
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	NO		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última	✓		
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	NO		Corregir el numero de unidades
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		traer legible 01
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		legible. 01
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	NO		Actualizar
			01	



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BIEN FUTURO \_\_\_**

**VILANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL- TORRE \_\_\_\_\_**

Entre: **(i) CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida inicialmente con la denominación de Inversiones y Construcciones La Aurora S.A., por medio de la Escritura Pública número mil quinientos setenta y nueve (1.579) otorgada el once (11) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) en la Notaría Octava (8a) del Círculo de Bogotá y cambiada esa denominación por la actual mediante la Escritura Pública número cuatrocientos setenta y tres (473) otorgada el veintisiete (27) de Febrero de mil novecientos ochenta (1.980) en la misma Notaría y por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de febrero de 2021, con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.** a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, quien en el texto de este documento se denominará simplemente como **EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** a quien en el texto de este documento se denominará simplemente como **EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** representada en este contrato por \_\_\_\_\_ mayor de edad, identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía N. \_\_\_\_\_ quien actúa en su calidad de APODERADO(A) ESPECIAL según consta en el poder debidamente otorgado ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – FIDUDAVIVIENDA S.A., constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, actuando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO LA CIMA identificado con NIT.830.053.700-6 representada en este contrato por \_\_\_\_\_ mayor de edad, identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía N. \_\_\_\_\_ quien actúa en su calidad de **APODERADO(A) ESPECIAL** según consta en el poder otorgado por documento privado y a quien en el texto de este documento se denominará simplemente **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte, y de otra parte: simplemente **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte, y de otra parte:

<b>NOMBRE Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ESTADO CIVIL</b>
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____	_____
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____	_____

a quien(es) en el texto de este documento se les denominará EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se encuentra consignada en las siguientes cláusulas y las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante Escritura Pública número cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (5488) de fecha quince (15) de agosto del año dos mil tres (2003) otorgada en la notaría Diecinueve (19) del Círculo de Bogotá D.C., CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., (antes CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.), en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN - FIDUBOGOTÁ (en adelante el PATRIMONIO AUTÓNOMO) y mediante la misma escritura pública mencionada se transfirió al mismo, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1525173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en el área urbana de Bogotá y a su vez, por medio del mencionado instrumento público, dicho inmueble fue entregado en comodato a CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., (antes CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.), en su calidad de FIDEICOMITENTE.

**SEGUNDA:** Que mediante Escritura Pública número ochocientos treinta y ocho (838) de fecha veintiocho (28) de marzo del año dos mil once (2011) otorgada en la notaría Cuarenta (40) del Círculo Notarial de Bogotá, CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., (antes CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.), en su calidad de FIDEICOMITENTE, realizó la transferencia de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números: 50C-1561692, 50C-246050 y 50C-246051 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, al PATRIMONIO AUTÓNOMO. Por medio de esa misma Escritura Pública, dichos inmuebles fueron entregados en comodato a CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., (antes CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.) en su calidad de FIDEICOMITENTE.



**TERCERA:** Que mediante Escritura Pública número seiscientos seis (606) del nueve (9) de marzo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría treinta y uno (31) del círculo de Bogotá D.C. se transfirió a CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE, el dominio a título de restitución en fiducia mercantil de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-246050 y 50C-246051 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y se canceló el comodato de dichos inmuebles.

**CUARTA:** Que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN - FIDUBOGOTÁ, era la titular del derecho de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-1561692 y 50C-1525173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. (los "INMUEBLES").

**QUINTA:** Que el diecisiete (17) de junio de 2022, HILANDERÍA FONTIBÓN en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y COLPATRIA en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, suscribieron un contrato de promesa de compraventa de derechos fiduciarios (en adelante el "Contrato de Promesa"), en virtud de la cual las partes acordaron que HILANDERÍA FONTIBÓN se obliga a ceder a COLPATRIA a título de compraventa los derechos fiduciarios cuyo subyacente son los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1525173 y 50C-1561692 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y ésta se obliga a adquirir tales derechos fiduciarios, previa modificación del contrato fiduciario que es propietario de los inmuebles a uno de administración y previa cesión de posición contractual de Fiduciaria Bogotá S.A. a la Fiduciaria que determinó CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS.

**SEXTA:** Que a través de documento privado del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022), HILANDERÍA FONTIBÓN y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. suscribieron un otrosí integral al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA constitutivo del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN – FIDUBOGOTÁ, con la finalidad de convertirlo en un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN (en adelante el "CONTRATO DE FIDUCIA").

**SEPTIMA:** Que, conforme a la certificación expedida por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), HILANDERÍA FONTIBÓN ostentaba el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN – FIDUBOGOTÁ.

**OCTAVA:** Que CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS instruyó a HILANDERÍA FONTIBÓN para que esta a su vez instruyera a Fiduciaria Bogotá S.A. a ceder su posición contractual en favor de Fiduciaria Davivienda S.A.

**NOVENA:** Que mediante escritura pública No. 4776 otorgada el 20 de diciembre de 2022 en la Notaría 41 del Círculo de Bogotá HILANDERÍA FONTIBÓN impartió instrucción a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para ceder a favor de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – FIDUDAVIVIENDA S.A., la posición contractual de Fiduciaria que ostenta dentro del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN – FIDUBOGOTÁ, cesión que fue perfeccionada mediante el mencionado instrumento público.

**DECIMA:** Que por medio de documento privado del 28 de diciembre de 2022, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE en calidad de Fideicomitente Desarrollador y la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S. en calidad de Fideicomitente Aportante, suscribieron una modificación integral al contrato identificado en la consideración anterior, a través de la cual se transformó la tipología contractual del negocio de un contrato de fiducia administración y pagos a un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, constituyendo así el FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN (en adelante CONTRATO FIDUCIARIO).

**DECIMA PRIMERA:** Que el día 28 de diciembre de 2022, la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S. cedió en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADORA COLPATRIA SAS la totalidad de derechos fiduciarios que ostentaba dentro del CONTRATO FIDUCIARIO.

**DECIMA SEGUNDA:** Que el Fideicomitente Desarrollador se encuentra interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1561692 y 50C-1525173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, los cuales son de propiedad del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN.

**DECIMA TERCERA:** Que de la construcción del PROYECTO", resultarán unidades de dominio privado, que serán los inmuebles sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, y una de esas unidades de dominio privado, es la que se promete en venta al EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) a través del presente contrato.

**DECIMA CUARTA:** Que en la actualidad EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra debidamente autorizado para suscribir en calidad de Apoderado Especial, las Promesas de Compraventa resultantes del Proyecto conforme al poder otorgado para el efecto, en virtud de las estipulaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA y conforme a la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles destinados a vivienda No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024.

**DECIMA QUINTA:** Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable del desarrollo y construcción del PROYECTO, por lo que por su cuenta y riesgo, directamente llevará a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO. Así mismo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en calidad de Vocera del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 o quien haga sus veces.

**DECIMA SEXTA:** Que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de Vocera del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6- actual propietaria fiduciaria del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria número 50C-1561692 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, transferirá por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las unidades resultantes del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA, y que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles resultantes del PROYECTO, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**DECIMA SEPTIMA:** Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) información clara, veraz, suficiente, oportuna verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en posición propia y en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6, por tales conceptos.

**DECIMA OCTAVA.** EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que tanto la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como administradora del "FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN," NIT. 830.053.700-6 como EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con la respectiva vinculación de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ante la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como administradora del "FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN" NIT. 830.053.700-6, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en EL PROYECTO y cualquier otro tramite que se deba realizar durante la relación contractual.

Teniendo en cuenta las anteriores Consideraciones las Partes Acuerdan las siguientes Clausulas:

**CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a instruir a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 para que transfiera a título de compraventa a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) quien(es) se compromete(n) a adquirir al mismo las siguientes unidades.

UNIDADES
x

**EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA**, el cual se desarrolla sobre el Lote de terreno distinguido como Lote dos (2) junto con la construcción en él existe, situado en Bogotá D.C., zona de Fontibón, CON DIRECCIÓN OFICIAL – principal – Avenida Carrera noventa y siete dieciocho – veinte (AK 97 18-20), Folio de matrícula Inmobiliaria 50C-1561692 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Y, cédula catastral número 006406352000000000. Descripción tomada de la escritura ochocientos treinta y ocho (838) de veintiocho (28) de marzo del dos mil once (2.011), otorgada en la notaría cuarenta (40) de Bogotá - tiene un área aproximada de cinco mil ochocientos noventa y nueve metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (5.899.50 mts2). Linderos:

POR EL NORTE: con construcciones existentes así: del mojón cuarenta y uno (41), al mojón cuarenta y uno A ( 41A), en una distancia línea recta de dieciocho metros con veintisiete centímetros (18,17 mts), del mojón cuarenta y uno A ( 41A) , al mojón cuarenta y uno B (41B), en distancia línea curva de dos metros con cuarenta y nueve centímetros (2,49 mts), del mojón cuarenta y uno B (41B), al mojón cuarenta y uno C (41C), en distancia línea recta de veintiocho metros con setenta y siete centímetros (28,67 mts), del mojón cuarenta y uno C (41C), al mojón cuarenta y uno D (41D), en distancia línea curva de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 mts), del mojón cuarenta y uno D (41D), al mojón ciento setenta y cuatro A (174A), en distancia línea recta de trece metros con cuarenta y cinco centímetros (13.45 mts), del mojón ciento setenta y cuatro A (174A), al mojón ciento setenta y cuatro (174), en distancia línea recta de cuarenta y cinco metros con ochenta y cinco centímetros (45.85 mts); POR EL ORIENTE: del mojón ciento setenta y cuatro (174), al mojón quinientos treinta y nueve (539), en distancia línea recta de cincuenta y dos metros con veinte centímetros (50,20 mts), con la carrera noventa y seis (96), de Bogotá D.C., del mojón quinientos treinta y nueve (539), al mojón quinientos cuarenta (540), en distancia línea curva de un metro con veintiún centímetros (1,21 mts), con la calle veinticinco (25), del mojón quinientos cuarenta (540), al mojón quinientos cuarenta y uno (541), en distancia línea curva de un metro con cuarenta centímetros (1,40 mts), con la calle veinticinco (25); POR EL SUR: Del mojón quinientos cuarenta y uno (541), al mojón veintiuno (21), en distancia línea recta de ciento tres metros con setenta y nueve centímetros (103,79 mts), con la calle veinticinco (25) de Bogotá D.C. POR EL OCCIDENTE: Del mojón veintiuno (21), al mojón veintidós (22), en distancia línea curva de un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón veintidós (22), al mojón veintitrés (23), en distancia línea curva de noventa centímetros (0,90 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón veintitrés (23), al mojón cuarenta y nueve (49), en distancia línea recta de veintisiete metros con diecisiete centímetros (27.17 mts). Con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y nueve (49), al mojón cuarenta y ocho (48), en distancia línea recta de seis metros con ochenta y tres centímetros (6.83 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y ocho (48), al mojón cuarenta y siete (47), en distancia línea recta de tres metros con setenta y tres centímetros (3,63 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y siete (47), al mojón cuarenta y seis (46), en distancia línea recta de cuatro metros con veinticuatro centímetros (4,24 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y seis (46), al mojón cuarenta y cinco (45), en distancia línea recta de tres metros con noventa y dos centímetros (3,92 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y cinco (45), al mojón cuarenta y uno, cierra en distancia recta de nueve metros (9.00 mts) con la carrera noventa y siete (97), de Bogotá

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior EL PROMITENTE COMPRADOR, conoce y acepta las situaciones que a continuación se relacionan.

1. Los linderos definitivos del inmueble prometido en venta se encontrarán definidos en el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, el cual se encuentra en trámite y se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa, con el otorgamiento de la escritura pública, por medio de la cual se constituya el régimen de propiedad horizontal.
2. Las Dependencias del inmueble que se promete en venta por medio del presente documento, se indican en el Plano que se anexa al presente documento y el cual hace parte integral del mismo.
3. El área total construida del inmueble prometido en venta es de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_); con un área privada de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
4. El folio de matrícula inmobiliaria definitivo del inmueble se conocerá una vez se formalice y registre el reglamento de Propiedad Horizontal.
5. No obstante, las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la mención del área, cabida, linderos y descripción del referido inmueble, la venta se hará como cuerpo cierto. EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones, extensión superficiaria, y arquitectónica del proyecto y del (los) inmueble(s) objeto del presente Contrato Promesa de Compraventa.

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) lo(s) coeficiente(s) de copropiedad establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta(n) que la nomenclatura, del terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario es provisional y que la dirección principal y/o definitiva, será la que asigne la autoridad Distrital una vez el proyecto se encuentre totalmente construido.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - EL(LA)(LOS)PROMITENTE(S)COMPRADORE(S) manifiesta(n) conocer y aceptar que, los bienes comunes de uso exclusivo, como Parqueaderos y depósitos, en caso en que existan en este PROYECTO, serán asignados a cada uno de los propietarios de los bienes privados en la misma escritura pública de transferencia de dominio de cada unidad

inmobiliaria. La desafectación de los bienes comunes de uso exclusivo se someterá conforme lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y la regulación que se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya.

**CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6, adquirió el dominio de los inmuebles de la siguiente manera:

- a) Mediante cesión de posición contractual de Fiduciario realizada por Fiduciaria Bogotá S.A favor de Fiduciaria Davivienda S.A., mediante escritura pública número cuatro mil setecientos setenta y seis (4776) del veinte (20) de Diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Cuarenta y Uno (41) del círculo de Bogotá respecto del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración contenido en la escritura pública número cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (5489) de fecha quince (15) de agosto de dos mil tres (2003) otorgada a la Notaría Diecinueve (19) del círculo de Bogotá D.C del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1525173
- b) Mediante cesión de posición contractual de Fiduciario realizada por Fiduciaria Bogotá S.A. a favor de Fiduciaria Davivienda S.A. mediante escritura pública número cuatro mil setecientos setenta y seis (4776) del veinte (20) de Diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Cuarenta y Uno (41) del círculo de Bogotá respecto del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración contenido en la escritura pública número ochocientos treinta y ocho (838) de fecha veintiocho (28) de marzo de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Cuarenta (40) del círculo de Bogotá D.C., del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-156169.

Las construcciones que sobre dicho predio se levanten con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, se edificarán con recursos del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓY bajo la exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Ja sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. en los términos definidos en la modificación integral al contrato de fiducia mercantil celebrada mediante documento privado de fecha 28 de diciembre de 2022.

**CLÁUSULA TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** EL CONJUNTO VILANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL- del cual hará parte el inmueble objeto del presente contrato y estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (03) de Agosto de dos mil uno (2.001), por lo cual EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) acepta(n) someterse a la reglamentación de la Propiedad Horizontal; a cumplir las obligaciones derivadas de este contrato y a permitir incondicionalmente el desarrollo de las obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran la misma, bien se las actualmente aprobadas o las que llegasen a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto.

**CLÁUSULA CUARTA. SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** - EL (LA,LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) y sus causahabientes quedarán sometidos a dicho régimen jurídico especial y cumplirán fielmente el respectivo Reglamento de Copropiedad.

**CLAUSULA QUINTA. Precio y Forma de Pago.**- El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa corresponde al equivalente a CIENTO CINCUENTA (150) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) pagará(n) a favor del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 con base en el anexo de pagos proyectado y en la cuenta del mencionado FIDEICOMISO establecida para este efecto, el cual hace parte integral del presente contrato; Por lo que entienden y así lo aceptan, que el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de llevar a cabo el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al SMMLV para el año en que se realice la escrituración.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- CAMBIO FORMA DE PAGO:** En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), decida(n) modificar la forma de pago estipulada en este contrato deberá informarlo por escrito al EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por lo menos con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la Escritura Pública. En caso de cualquier modificación a la forma de pago establecida en el contrato, que afecte la fecha establecida para la firma de la escritura pública, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), cancelara(n) intereses moratorios a la máxima tasa legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el saldo adeudado a la fecha de la firma de la Escritura Pública. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se reserva la posibilidad y facultad, a su sola discreción de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). Por lo

cual, de aceptar la propuesta, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), deberá suscribir otrosí al presente contrato junto a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El incumplimiento por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en el pago de las sumas que conforman el precio por una o más veces en mora en el pago de cualquiera de las sumas estipuladas, en los plazos pactados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará el cobro de las arras de conformidad con lo previsto en este contrato. Sin embargo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pague(n) todos los abonos adeudados y en mora en los tiempos que establezca EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En dicho pago se incluirán los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la máxima tasa legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Los contratantes acuerdan que los dineros correspondientes a la forma de pago del inmueble, deben cubrirse de acuerdo al plan de pagos pactado en este contrato. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: gastos de registro, impuestos de registro, estos de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato de promesa de compraventa, estudio de títulos, avalúo, conexión gas natural, cuota de administración e impuesto predial unificado, estos dos últimos desde el momento de la entrega y a prorrata del mes y del año, si a ello hubiera lugar, pago de intereses del saldo del precio a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, certificados de tradición y libertad, cuota de subrogación, consulta en las centrales de riesgo, deben cancelarse en cheque o a través de consignación en la cuenta correspondiente e informada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los cuales deberán cubrirse dentro de los 10 (diez) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura Pública.

**PARÁGRAFO CUARTO:** No se podrá suscribir la Escritura Pública de venta mientras que EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) no se encuentren al día con los pagos por todo concepto. EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se compromete en entregar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR todos los soportes de pago, en la forma en como se lo solicite esta última, en parágrafos seguidos se definen los conceptos y/o condiciones que deben ser tenidos en cuenta para el pago del precio del inmueble, de acuerdo con el PLAN DE PAGOS convenido por LAS PARTES, que consta en el anexo de este contrato. De estos conceptos solo se tendrán en cuenta aquellos que sean aplicables a dicho plan.

**PARÁGRAFO QUINTO: CREDITO:** El valor financiado según lo establecido en el Anexo de Pagos se cancelará con el producto de un préstamo que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) solicitará(n) a \_\_\_\_\_, suma esta que será entregada por tal entidad a nombre del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. el día en que dicha entidad reciba copia de la Escritura Pública de venta y la Primera Copia de la Escritura de Hipoteca en su favor sobre los inmuebles prometidos en compraventa otorgada en garantía del crédito, debidamente registradas, así como de los certificados de tradición y libertad de los mismos inmuebles a que se refiere este contrato, actualizados en forma tal que aparezca en ellos la compraventa prometida y/o la Hipoteca en favor de la entidad ya citada. No obstante la condición expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la Escritura de Compraventa. Para garantizar el pago de la suma que se menciona en el anexo de pagos EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) suscribirá(n) pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de cualquier suma o saldo pendiente a favor del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. el día del otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa y reconocerán a dicho patrimonio autónomo a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, intereses corrientes liquidados a la máxima tasa legal, mes anticipado, desde la fecha de entrega del inmueble, hasta cuando EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A,ES) ó \_\_\_\_\_ abone(n) a las obligaciones debidas el producto del crédito concedido a EL (LA,LOS) COMPRADOR (A,ES) o entregue dicho saldo por cuenta de los mismos al FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6. En caso de que el crédito concedido sea abonado antes de cumplirse la mensualidad reconocida, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente en pago que producirá a favor de EL(LOS) COMPRADOR(A,ES) dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha efectiva del reporte de pago del crédito que emita - \_\_\_\_\_. Si el pago de los intereses ó el desembolso del crédito no se efectúa en las fechas previstas en este contrato los intereses se incrementarán durante la mora hasta la tasa máxima legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia conforme al artículo 884 del Código de Comercio.

EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de conformidad con la Ley 1581 de 2012, Decreto Unico 1074 de 2015 y demas normas que lo modifiquen o reglamenten para realizar el tratamiento de la información de los datos personales que se informen en el presente documento y todos aquellos que le entregue con ocasión de las relaciones comerciales y contractuales. En tal sentido EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podra remitir la informacion objeto de tratamiento a \_\_\_\_\_ para efectos

de los estudios y solicitudes que deba hacer esta entidad financiera en aras del otorgamiento del crédito, y/o a la entidad financiera que haya otorgado el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.

EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que el \_\_\_\_\_ exige para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio de los bienes prometidos en venta, el \_\_\_\_\_ no le(s) aprueba el préstamo ó se lo aprueba por un valor inferior al solicitado, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) tendrá(n) las siguientes opciones: 1. Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante cualquier otra entidad. 2. Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a mas tardar 15 días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura publica de Compraventa en cuyo caso debera demostrar el origen de esos recursos, 3. Desistir de esta negociación incurriendo en el cobro de las arras pactadas, por entenderse una manifestacion de retracto. En ese orden y en los casos que se demuestre que existieron causas imputables a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) para la negación o disminución en el monto solicitado para el crédito, las causas imputables se podran identificar así: **a)** Reporte negativo en centrales de riesgo, **b)** No capacidad de endeudamiento para el monto requerido, **c)** No contar con los ingresos suficientes para la aprobación del crédito, **d)** No demostrar de manera idonea los ingresos del grupo familiar y **e)** Las demás afines que se puedan imputar a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). De tal modo que de presentarsen estas situaciones dara lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer, es decir, la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa prometida o acordar un modo de financiación distinto para lo cual, deberá contar con la autorización por escrito de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se compromete(n) a entregar a \_\_\_\_\_ toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de los ciento cincuenta (150) días anteriores al \_\_\_\_\_, salvo que entre la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa y la fecha fijada para la suscripción de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, medie un lapso inferior, en tal evento, la obligación del EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) de presentar toda la documentación necesaria para el estudio del crédito será dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la suscripción de la presente promesa de compraventa a suministrar a \_\_\_\_\_ toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija. - El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija \_\_\_\_\_ para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato objeto de compraventa desde la fecha que se notifique a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando, no afecte la fecha de suscripción de la Escritura Pública, y en todo caso, de afectarla EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) asuma(n) los intereses de mora a la tasa máxima legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, calculados por el saldo pendiente de pago (incluido el crédito). Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza(n) desde ahora a \_\_\_\_\_ a abonar el producto del crédito a las obligaciones que tenga el FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN – NIT. 830.053.700-6 - con esa entidad, respecto del crédito constructor; o en caso de que no subsista ninguna obligación con dicha entidad cancelar el producto del crédito mencionado directamente al FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 entidad que no obstante la forma de pago renunciará a la resolución de la Compraventa Prometida. A efectos de dar claridad frente a las comunicaciones que generalmente emiten las entidades financieras, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, informa a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y estos así lo declaran entendido, que, para todos los efectos de aprobaciones de créditos, no se tendra en cuenta las preaprobaciones que emiten las entidades financieras, toda vez que estas no contienen el estudio crediticio adecuado para proceder a legalizar o ratificar el crédito. Así mismo EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), declara conocer que luego de la aprobación del crédito, deberá proceder a legalizar el mismo con el correspondiente estudio de títulos y avalúo al inmueble objeto del presente contrato. La hipoteca abierta de primer grado a favor de LA ENTIDAD se constituirá en el mismo instrumento en el que se perfeccione el presente contrato.

**RATIFICACIÓN DEL CRÉDITO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocen que por solicitud expresa de la entidad financiera y aun estando vigente el crédito, se deberá realizar un proceso de ratificación del crédito hipotecario en virtud del cual dicha entidad lo vuelve a someter a estudio y aprobación, el cual deberá presentarse en un término no mayor a 30 días calendario previo a la fecha de escrituración del inmueble, en todo caso será obligación de EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) mantener hasta el momento del desembolso del crédito, la capacidad de pago y las condiciones crediticias con base en las cuales le fue aprobado inicialmente.

**PAGO SIN CRÉDITO HIPOTECARIO:** Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) opta(n) por pagar el inmueble solo con recursos propios, o con recursos propios más subsidio(s), el valor y fecha del pago de los recursos propios serán los indicados como "CUOTAS o ABONOS MENSUALES", en el anexo plan de pagos de este contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO: SUBSIDIO(S):** Corresponde(n) al valor indicado en el anexo plan de pagos de esta promesa de compraventa y que deberá ser asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA y/o por las CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR o la entidad correspondiente a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y será desembolsado(s) a favor de FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6, aplicado(s) como parte del pago del valor del inmueble objeto de este contrato. El desembolso del (los) subsidio(s) al FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6, será efectuado, previa presentación de los documentos requeridos para tal fin ante la entidad que corresponda. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los requisitos exigidos para la postulación, calificación, asignación y desembolso del (los) subsidio(s). Los documentos requeridos para el efecto, deberá(n) presentarlos en las oficinas de las Cajas de Compensación Familiar o en las entidades financieras o del organismo correspondiente, según sea el caso, en la oportunidad que sea exigida por esas entidades. LAS PARTES acuerdan un plazo de ciento ochenta (180) días calendario o de manera inmediata en caso que la fecha de entrega prometida este dentro de los tres meses siguientes a la firma de este documento, contados a partir de la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa, como plazo máximo para obtener la aprobación y la asignación del subsidio cuando sea tramitado a través de las Cajas de Compensación Familiar o el plazo requerido para lograr obtener la aprobación del subsidio de Caja de Compensación y posteriormente realizar la radicación del crédito hipotecario, pues en este caso se requiere que antes de la aprobación del crédito hipotecario cuenta con aprobación del subsidio de caja de compensación; en el caso del subsidio tramitado con Fonvivienda, la aprobación y asignación deberá tener lugar dentro de los veinte (20) días siguientes a la ratificación del crédito el cual en todo caso deberá darse dentro del plazo previsto previo a la escrituración de la vivienda.

**SUBSIDIO FONVIVIENDA:** Conforme a las políticas del subsidio del gobierno, para acceder al programa Mi Casa Ya, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que deseen adquirir el subsidio de vivienda deberán estar registrados en el Sisbén IV. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a realizar el proceso de inscripción correspondiente ante la alcaldía del municipio donde reside con el fin de solicitar que realicen la respectiva encuesta y deben tener en cuenta que para ser beneficiados tendrán una clasificación igual o inferior a D11 para hogares urbanos o aquella que determine la normatividad vigente.

Teniendo en cuenta que el valor real del subsidio otorgado por Fonvivienda sólo se define al momento de su asignación, las partes entienden y aceptan que el valor indicado en el anexo plan de pagos de este contrato es un valor estimado proyectado al año de escrituración y, por tanto, dicho valor será ajustado en el momento en que se haga efectiva la asignación.

**SUBSIDIO CONCURRENTE:** Con la firma del presente contrato, y en caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hayan solicitado adelantar la negociación mediante el proceso de subsidios concurrentes, este (a, os) manifiesta(n) que cumple(n) con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.8.3. del decreto número 1533 del 26 de agosto de 2019 y demás normas que le adicione(n), complementen o sustituyan y que dan viabilidad al acceso de la concurrencia del subsidio familiar de vivienda, obligándose a mantener dichas condiciones durante todo el proceso de compraventa hasta que se haya pagado la totalidad del precio pactado por el inmueble. Igualmente, declara (n) conocer y aceptar que el subsidio concurrente se otorgará con cargo a los recursos del presupuesto Nacional, y en efecto, en caso de no contar con la disponibilidad de dichos recursos, se obliga(n) a asumir por su cuenta la suma proyectada en el plan de pagos bajo el concepto de subsidio concurrente en la fecha estipulada para el efecto.

A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública y hasta la fecha de pago o abono efectivo del valor del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados en el momento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente. Saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré otorgado para ello.

Los subsidio(s) deberán desembolsarse dentro de la vigencia del mismo, por la entidad responsable de su asignación y pago.

**NO APROBACIÓN DEL SUBSIDIO A LA FECHA DE LA ESCRITURACIÓN:** Dado que la asignación del (los) subsidio(s) es limitada, LAS PARTES acuerdan que, si antes de la fecha establecida para el otorgamiento de la Escritura Pública de

Compraventa pactada en la cláusula sexta, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no adelanta (n) las gestiones para la encuesta Sisbén IV y por lo tanto no ha recibido la asignación del (los) subsidio(s) mediante la resolución, carta o documento de asignación correspondiente y se presenta cualquiera de estas situaciones: 1) la terminación de los programas que asignan los subsidios para la compra de vivienda de interés social 2) que se declaren agotados los cupos de subsidios disponibles, LA PROMITENTE VENDEDORA podrán de comun acuerdo con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) modificar el plan de pagos pactando una cuota adicional para el pago del valor que se habia proyectado como subsidio con el fin de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tenga la oportunidad de cancelarla con recursos propios o tramitar el incremento del valor del credito aprobado siempre que cumpla con las condiciones de su banco financiador. En caso de que ninguna de las dos opciones sea posible en el termino de sesenta (60) dias calendario LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podra terminar este contrato, de pleno derecho, sin necesidad de autorización previa alguna, sin que haya lugar a indemnización a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso de que el plazo adicional de sesenta (60) dias calendario para dichos tramites de pago se den en cambio de anualidad EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conoce y acepta que, el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de llevar a cabo el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al SMMLV al momento de la escrituración, por lo que si la escrituración se hace al cambio del año, el valor del inmueble incrementará y se ajustará de acuerdo a lo anterior.

**NO APROBACIÓN DE DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO POSTERIOR A LA ESCRITURACIÓN:** En caso de no desembolso y/o desembolso inferior a la suma inicialmente comprometida del subsidio de vivienda familiar y/o subsidio concurrente, luego de haberse otorgado la escritura pública esta suma deberá ser abonada en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación de rechazo y/o no desembolso. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante otrosí a la forma de pago del precio.

**CAMBIO DE POLITICAS EN OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS O NORMATIVOS:** Las partes entienden que la política de subsidios de vivienda se encuentra sujeta a las normas que regulan la materia, por tal razón, aceptan que ante cualquier cambio normativo deberán cumplirse los nuevos requisitos que se establezcan

El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exijan las entidades otorgantes de subsidios de vivienda para el otorgamiento de subsidios, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes de los subsidios o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales, si el(los) subsidio(s) familiar de vivienda no es(son) asignado(s) a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o, si aún asignado(s), no es(son) efectivamente desembolsado(s) a LA PROMITENTE VENDEDORA por causas imputables a éste(estos), no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato objeto de compraventa desde la fecha que se notifique a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES).

Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza(n) desde ahora a las entidades otorgantes de subsidios de vivienda a abonar el producto del subsidio directamente al FIDEICOMISO HILANDERIAS FONTIBON NIT. 830.053.700-6, entidad ésta que no obstante la forma de pago renunciará a la resolución de la Compraventa Prometida.

**SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS:** Si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), aspira acceder al beneficio del subsidio de cobertura de tasa de intereses del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República o cualquier otro beneficio de tasa o similar, será su obligación adelantar los trámites correspondientes para legalizar su condición como beneficiario (s) del respectivo programa. Por lo tanto, si por cualquier razón, pasados quince (15) días calendario después de radicado el desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de la tasa de interés o beneficio similar, no son desembolsados por la entidad de crédito, por falta de disponibilidad en su cobertura o por cualquier otra causa, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar un interés mensual equivalente al 1.5% sobre las sumas debidas, valor que se cobrará en la liquidación final.

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** declara conocer y aceptar que si al momento de desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de tasa de interés a que se refiere el texto anterior, no son autorizados por falta de disponibilidad de cupos o por cualquier otra causa, EL (LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR (ES) se obliga a instruir a la entidad financiera correspondiente, en un plazo no superior a 5 días hábiles para que proceda de manera inmediata al pago de las sumas debidas. El término de 5 días empezará a contar a partir de la fecha en que la entidad financiera o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informe sobre la no disponibilidad de recursos o la causa de su rechazo. Dicha omisión constituirá incumplimiento por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pactadas en la cláusula vigésima

**PARAGRAFO SEPTIMO: CESANTÍAS:** Corresponde al valor indicado en el anexo plan de pagos de este contrato que EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) tener en un Fondo de Cesantías. Desde la firma del presente contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a realizar todos los trámites, gestionar las autorizaciones y firmar los documentos que se requieran de tal manera que el respectivo Fondo de Cesantías desembolse o entregue este valor más sus rendimientos financieros, directamente a favor de FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6 antes de la suscripción de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato. Dentro de los tres (3) meses contados a partir de la firma de este contrato o de forma inmediata si la fecha pactada para la escritura es menor, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deben instruir a la entidad que administre sus cesantías para que inmovilice éstas en su cuenta para la compra del inmueble objeto de este contrato y presentar ante EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la certificación expedida por dicha entidad en constancia de lo anterior.

**PLAZO:** El pago de las Cesantías deberá ser realizado antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione este contrato.

**PARAGRAFO OCTAVO: PAGARÉ:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) firmará(n) un pagaré que garantice el pago de cualquier saldo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deba(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, causado por efectos de este contrato y será anulado al generar la liquidación del proceso de venta del inmueble, siempre y cuando no existan saldos pendientes de pago a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARAGRAFO NOVENO:** EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que los recursos utilizados para la compraventa de la unidad privada prometida en venta provienen de actividades lícitas.

**PARAGRAFO DECIMO:** Con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) autoriza(n) en forma irrevocable para que los recursos provenientes del crédito del que trata la presente cláusula sean girados directamente al FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6.

Las partes acuerdan y entienden que cualquier modificación a la forma de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto de promesa de compraventa deberán ser aprobadas previamente y por escrito por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por lo que cualquier retraso de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en el pago de las cuotas establecidas en el Anexo de Pagos, incluyendo aquellos a cumplirse por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) después de la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa prometida, generará los intereses establecidos en este contrato.

**PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** En el evento en que una entidad financiera llegare a objetar, por cualquier razón, la tradición del inmueble en mayor extensión con ocasión del trámite de un crédito hipotecario individual, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), aceptan presentar entonces la solicitud de su crédito ante la entidad financiera donde se tenga el crédito constructor o entidad con convenio constructor, para efectos de continuar con el trámite de la operación crediticia correspondiente

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:** Conforme a lo dispuesto por el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, por el cual se modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes intervinientes, en la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato de Promesa de Compraventa declararán bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

- 1.) Que conocen plenamente todas las condiciones del negocio jurídico celebrado.
- 2.) Que el precio y/o valor que allí se incorpore y que deberá ser el mismo establecido en el presente contrato, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio y/o valor diferente.
- 3.) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma

**CLÁUSULA SEXTA OTORGAMIENTO ESCRITURA.-** Los contratantes acuerdan que la Escritura de transferencia del dominio del bien prometido en venta se suscribirá por el PROMITENTE COMPRADOR en una fecha programada entre el \_\_\_\_\_ y los noventa (90) días siguientes a dicha fecha, y para el efecto EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR notificará por escrito y por correo certificado al PROMITENTE COMPRADOR a la dirección registrada en la presente promesa de compraventa con mínimo diez (10) días hábiles de antelación, la fecha de firma de la escritura pública, la Notaría en

que se otorgará y la hora correspondiente; en caso de que no se notifique por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una fecha específica, se entenderá que la escritura de compraventa deberá suscribirse en el último día del plazo que aquí se señala o en el siguiente día hábil en caso de que aquel no sea laborable en la Notaría trece (13) del círculo de Bogotá las 10:00 am. Adicionalmente el Representante Legal o apoderado de LA PROMITENTE VENDEDORA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribirán la escritura pública dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en sus oficinas. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos, se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal abstención y se entenderá como incumplimiento habilitando así la aplicación del valor de las arras pactadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la firma de la Escritura Pública de Compraventa y para la entrega de los inmuebles prometidos en compraventa se estimó con base en el programa que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR elaboró para la construcción del Conjunto Residencial en el que se encuentran ubicados los inmuebles objeto de compraventa, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a situaciones tales como contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas, hechos de la naturaleza, caso fortuito, fuerza mayor, huelgas de personal de proveedores, contratistas o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, gas, alcantarillado y telecomunicaciones, escasez de materiales o equipos en el medio, terrorismo o asonada o por demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades, por retrasos en la tramitación y registro del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por cualquier motivo y en general por cualquier imprevisto ajeno a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, caso en el cual las Partes aceptan la aplicación del artículo 64 del Código Civil. En consecuencia, ocurridas cualquiera de las circunstancias antes mencionadas las partes de común acuerdo prorrogaran mediante otrosí el término fijado para la firma de la Escritura Pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato y para que se efectuó la entrega del inmueble. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desisten del compraventa prometida, y se darán por resuelto este contrato, sin necesidad de requerimiento adicional, caso en el cual desde ahora los Contratantes pactan que LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio, a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la manifestación escrita de desistimiento del negocio prometido que por esta causa hagan EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en este evento no habrá lugar a indemnización alguna, toda vez que se encuentra ante el acaecimiento de un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

Para la firma de la Escritura de Compraventa, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deben acreditar ante EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en esta promesa de compraventa. En especial, a la fecha establecida para la firma de la escritura, deberán haber cumplido con lo siguiente: **A)** El pago del valor total del precio pactado, si adquiere el inmueble de contado. **B)** El pago total de la parte del precio no financiable o subsidiado, si adquiere el inmueble con crédito hipotecario. **C)** Además, si aplica, deberá(n) tener vigente la aprobación o ratificación del crédito como mínimo por los montos establecidos en esta promesa de compraventa. **D)** Deben haber sido expedidos los documentos requeridos para el otorgamiento de la escritura pública tales como poderes (cuando haya lugar a ellos).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LAS PARTES acuerdan que la Escritura Pública de Compraventa no se otorgará si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incumple(n) cualquiera de los requisitos señalados en esta cláusula, según corresponda a cada caso, dando lugar a su incumplimiento de este contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conoce(n) y acepta(n) que, en caso de que para otorgar la Escritura Pública de Compraventa deban comparecer terceras personas, como el banco crédito constructor o el banco crédito del comprador o cualquier tercero, no será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cualquier demora o retraso de estos, en la suscripción del mencionado documento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conoce(n) y acepta(n) que, en caso de que opte por financiación con el BANCO CAJA SOCIAL pueden darse tramites adicionales para la legalización del crédito como solicitud de certificación RETIE del inmueble y certificación de aprobación, recibido y aceptación de las obras internas y externas necesarias para la instalación del medidor de acueducto expedida por la empresa prestadora del servicio, lo cual podrá afectar la fecha pactada para otorgar la Escritura Pública de Compraventa y la entrega del inmueble, así las cosas no será responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier demora o retraso de estos trámites para la suscripción del mencionado documento.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La escritura se otorgará en la notaría que se indique, siempre y cuando su otorgamiento no esté sometido a reparto en cuyo caso éste deberá ser realizado en la Notaría que sea asignada para tal fin por la autoridad competente; el cambio de Notaría en este evento será informado por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando le notifique la fecha en que deberá(n) comparecer para la firma de la escritura.

**CLÁUSULA SÉPTIMA - DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que dan cumplimiento al presente contrato, serán asumidos así:

1. EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) asumirán los siguientes:
  - a. El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
  - b. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a la EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), a EL BANCO otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES).
  - c. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES).
  - d. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES).
2. EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá los siguientes:
  - a. El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa
  - b. El 100% de los gastos, derechos y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se ocasionen en el evento de que sea necesaria la cancelación de una hipoteca en mayor extensión que podrá constituir sobre el lote de terreno en el cual se desarrolla el proyecto.

**CLÁUSULA OCTAVA. - Entrega Material.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR llevará a cabo la entrega real de(el,los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, dentro de los sesenta (60) días siguientes al otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se perfecciona el presente contrato, previa citación remitida por parte dEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al PROMITENTE COMPRADOR realizada por correo certificado a la dirección incluida en éste contrato, con una antelación de 10 días hábiles a la fecha de entrega. En caso de no producirse esta citación, la entrega se realizará en el último día del plazo que aquí se establece, pudiendo EL PROMITENTE COMPRADOR hacerse presente en el inmueble para tal fin en dicha fecha, o al siguiente día hábil en caso de que aquél fuere no laborable, para que se le realice la respectiva entrega material. Dicha entrega se realizará, mediante acta suscrita por las partes donde constará el estado del(de los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y plazos para los arreglos y/o servicios de posventas que se encuentran establecidos en el acta e inventario de entrega. En todo caso las partes podrán prorrogar la fecha de entrega pactada de común acuerdo y firmarán otrosí a la promesa de compraventa en donde se establezcan las nuevas fechas de cumplimiento y entrega. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se aplicara lo pactado en la cláusula sexta, parágrafo primero.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LAS PARTES son conscientes de que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que éstos son esenciales para el uso de las unidades residenciales, por lo que no serán objeto de entrega posterior. De la misma forma los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o conjunto, de acuerdo a lo regulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. Dicha entrega se efectuará a la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, fecha en la cual empezará a correr el termino de la garantía legal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el inmueble prometido en venta se encuentra terminado, con sus servicios públicos instalados y legalizados, así como debidamente aprobado el crédito de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá adelantar las fechas de escrituración y entrega previa solicitud escrita remitida a EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES).

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la entrega del inmueble EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no comparece a recibirlo sin que medie excusa por parte de éste, se enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) no asiste(n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el texto de este documento. En este último caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR procederá de la siguiente manera:

- a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar.
- b) Los documentos mencionados en el literal anterior serán ANEXOS a la Escritura Pública de la de transferencia del inmueble.
- c) Copia de esta escritura será remitida físicamente a la última dirección de correo de notificaciones que respectivamente EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) le informó EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, situación que será informada vía e-mail.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las observaciones que realicen EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se plasmaran en el acta de entrega respectiva. Las únicas causales validas por la que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) no reciban los inmuebles son: 1. No se encuentre(n) terminada(s) la(s) unidad(es) privada(s) 2. Que el inmueble no cuente con servicios públicos de agua luz y gas. 3. Que los defectos de los cuales adolezca(n) la unidad(es) privada(s) impidan su uso y goce plenos. En caso de que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se niegue a recibir el(los) inmueble(s) por causas diferentes a las enunciadas anteriormente se aplicará el mismo procedimiento establecido en el parágrafo tercero de esta cláusula.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si se debe suspender la construcción por cualquier hecho imprevisible e irresistible generador de caso fortuito o fuerza mayor, como, por ejemplo, hechos de la naturaleza, terrorismo o asonada. Así mismo, se pueden presentar hechos tales como tardanza por culpa exclusiva por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y gas, escasez probada de materiales o por demora exclusiva por parte de las entidades en los trámites y autorizaciones, se aplicará lo previsto en el parágrafo primero de la cláusula sexta del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** En caso de que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), opte por financiación con CONVENCIONADOS DE BANCOLOMBIA, el BANCO CAJA SOCIAL, FONDOS DE EMPLEADOS, COOPERATIVAS o con la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, o tenga parte de pago con PENSIONES VOLUNTARIAS, LA PROMITENTE VENDEDORA llevará a cabo la entrega real de(el, los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, cinco (05) días hábiles siguientes a que dichas entidades efectúen y notifiquen el desembolso del crédito hipotecario, subsidio, pensiones voluntarias en favor del PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: HURTOS.** - A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) la responsabilidad en su correcto cuidado y manejo, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y a la unidad inmobiliaria. En consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en el proyecto, así LA PROMITENTE VENDEDORA desempeñe el cargo de administrador provisional del proyecto inmobiliario.

**CLÁUSULA NOVENA.- Saneamiento, Dominio y Libertad** En la Escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, se estipulará que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá(n) a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) por los vicios de evicción, redhibitorios y vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga con la firma de este documento a asumir las demás obligaciones derivadas de la misma incluyendo el saneamiento de la unidad privada prometida en venta, que el inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente, no soportará limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del régimen de propiedad horizontal y de la hipoteca constituida o que se constituirá sobre el predio en mayor extensión para garantizar el crédito constructor, y que al momento de su transferencia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA los poseerá quieta, regular y pacíficamente, y declara que se hará su entrega libre de registro por demandas civiles, censos, derechos de uso y habitación, arrendamientos por Escritura Pública, patrimonio de familia no embargable, anticresis, embargos, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes gravámenes y frente a la hipoteca que soporte el inmueble la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelarla a más tardar en el mismo instrumento mediante el cual se transfiera la unidad prometida en venta en acto separado. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, responderá por la calidad de la construcción, por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en



el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- Pago de Impuestos.-** Los Contratantes acuerdan que LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pagará(n) y declarará(n) los impuestos de predial y complementarios que afecten los inmuebles prometidos en venta, que se hayan notificado y liquidado hasta el día en que se otorgue la Escritura Pública de transferencia del dominio de los inmuebles, en adelante correrán por cuenta exclusiva de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desenglobe catastral o se ha producido la asignación individual de cédula catastral. Las partes contratantes convienen en determinar que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) pagará(n) íntegramente los gravámenes de contribución por valorización Local o de Beneficio General que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha de la Escritura Pública de compraventa respecto de los inmuebles objeto de la misma, toda vez que estas contribuciones no son conocidas por LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente Escritura Pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el(los) inmueble(s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del(los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la Secretaría de Hacienda, dicho pago será requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la Escritura Pública que perfeccionará este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radicará ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del(los) inmueble(s) que se promete(n) en venta.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- Servicios.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba EL (LOS) COMPRADOR(S) una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, este cobro se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos, en virtud de la Ley 142 de 1994 art. 90, y la Resolución CREG 108 de 1997 art. 21.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entregará las redes para la instalación de los servicios públicos del gas natural y teléfonos. Por lo tanto estará a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas de la respectiva unidad de vivienda. Si en el momento de la escrituración del inmueble EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hubiese cancelado los derechos de conexión y del medidor de gas, éstos deberán ser reembolsados por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, asumiendo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la totalidad del costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso, será de cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) exonera(n) de toda responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- Radicación.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra autorizado para anunciar y desarrollar el presente proyecto por estar debidamente registrado ante La SECRETARÍA DEL HABITAT, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- Cesión del Contrato.-** EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obligan a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la promesa de compraventa contenida en este documento, sin la aceptación expresa y escrita de la PROMITENTE VENDEDORA quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

En cualquier caso, la cesión procederá, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- 1.) Que el actual promitente comprador no se encuentre en mora,
- 2.) Que la cesión se perfeccione con al menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha de escrituración, la cual a su vez será señalada en el correspondiente contrato de cesión y/o vinculación.
- 3.) Que el promitente comprador haya cancelado como cuota inicial al menos el 15% del valor total del inmueble, entre otros. La cesión podrá llevarse a cabo siempre y cuando se realice la verificación y aprobación de SAGRILAFT y centrales de riesgo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** - LA PROMITENTE VENDEDORA podrá rechazar el nuevo cesionario del contrato, si el mismo no cumple con los requisitos que se requieren para hacer parte, por lo tanto, mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que de éste se derivan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato, siempre que cuente con las autorizaciones administrativas requeridas para la enajenación de vivienda, en caso de ser requeridas. ante La SECRETARÍA DEL HABITAT y la cesión sea autorizada por dicha entidad.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA- Modificaciones a Unidades Privadas.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solamente realizará las reformas planteadas en el proyecto de venta de acuerdo a las opciones que esta misma disponga para ofrecer en el proyecto. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no responderá por ninguna modificación que realice(n) EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- Acabados.-** EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) conocer el diseño aprobado por la autoridad competente para el desarrollo del proyecto tanto en los aspectos arquitectónicos como urbanísticos, los que componen el producto inmobiliario ofrecido en venta y aceptado por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES). En razón a las diferencias que se pueden originar entre los lotes de fabricación de elementos para los acabados, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se reserva el derecho de modificar (por otros de igual calidad y similar apariencia) los colores, materiales y diseños que empleará, en las unidades del conjunto, con relación a los utilizados en la unidad de vivienda modelo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- Garantías.-** De conformidad con las normas legales vigentes, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A ésta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, ES) se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños tanto estructurales como arquitectónicos originales de los inmuebles que se venden conforme lo indica el manual del usuario cuyas condiciones deberá haber leído en su totalidad, conocer y comprender. En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), por su cuenta y riesgo efectúe modificaciones o ampliaciones sobre los muros y estructuras de los inmuebles enajenados sin la aprobación previa y escrita del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, perderá todas las garantías.

**PARÁGRAFO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, será de cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, ES) el mantenimiento de su inmueble y en general todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios de constructor.

El constructor responderá por las garantías del inmueble y las garantías de las zonas y bienes comunes, de la siguiente forma:

a) **ESTABILIDAD DE OBRA: POR UN TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS)**

b) **ACABADOS: POR UN TÉRMINO DE UN (1) AÑO.**

Todo de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y normas concordantes que lo adicionen o complementen y la circular externa No. 004 del 13 de diciembre de 2023 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

De no ser posible la reparación del inmueble o restablecer las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA, procedera con la devolución del valor total recibido como precio, reintegrando el valor cancelado como cuota inicial indexado con base en la variación del IPC al momento de la devolución, así mismo, en caso de existir crédito hipotecario, reintegrará la totalidad de las sumas desembolsadas por dicho concepto a la entidad financiera que corresponda

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA- SAGRILAFT.-** Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. EL PROMITENTE COMPRADOR declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que EL PROMITENTE COMPRADOR o sus socios o administradores, no ha sido incluido en listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo nacionales o internacionales definidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de acuerdo con su Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral LA/FT/FPADM - SAGRILAFT, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la entidad, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. El incumplimiento de esta obligación faculta a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para terminar de manera inmediata y unilateral cualquier tipo de relación que tenga con EL PROMITENTE COMPRADOR. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí mismo o a través de un proveedor, para efectuar las verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - TRATAMIENTO DE DATOS:** Con la firma del presente documento, EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara(n) expresa e Inequivocamente que autoriza(n) a EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTORA RESPONSABLE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., identificada con NIT 860.058.070-6, con domicilio en la CARRERA 54 A No. 127 A 45 de Bogotá D.C., a recolectar, almacenar, procesar, usar, conservar o suprimir los datos públicos, privados, semiprivados o sensibles, derivados o con ocasión de las relaciones comerciales, administrativas, financieras, laborales o contractuales, que tenga o que llegue a tener con la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., enunciados en el presente formato y en todos los documentos adjuntos al mismo, información que será objeto de registro en las bases de datos creadas para el efecto de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y en la Política de Protección de Datos Personales, disponible en la página web <https://www.constructoracolpatria.com/cumplimiento-legal>

*Datos de menores de edad: el promitente comprador comprende que es facultativo suministrar datos de menores de edad, por lo tanto, si de manera voluntaria suministra alguna información sobre sus hijos (as) y/o sobre los menores de edad bajo su custodia, con el fin de obtener cualquier tipo de beneficio y/o de registrar información personal relevante, lo hace en calidad de representante legal de este(os) menor(es) de edad y asegurando que se le(s) respeto el derecho de ser escuchado(s). Así mismo autoriza el tratamiento de los datos de este(os) menor(es) dado(s) con las finalidades mencionadas en este documento.*

Así mismo, autoriza la transmisión y/o transferencia de datos personales a entidades de carácter nacional o a terceros países tales como: filiales, aliados comerciales, proveedores de servicios, contratistas, entidades financieras con el fin de que: a) La entidad financiera aliada o tercero pueda estudiar el crédito del cliente, compartir el estado del estudio de crédito o de leasing habitacional con CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., y consultar su información en operadores de información y riesgo; b) Contactar al cliente para el ofrecimiento de productos o servicios financieros para el acceso a crédito hipotecario o leasing habitacional de la entidad financiera aliada o tercero; c) Así como a entidades públicas y privadas con las cuales CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., tenga vínculos en ejercicio del desarrollo de sus actividades y para la promoción de sus proyectos, como cajas de compensación, empresas de servicios públicos y notarías u otras que se requieran dentro de su objeto.

En tal sentido CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. y las entidades a las que se haya realizado la transmisión y/o transferencia, podrá tratar los datos de manera específica para realizar la comercialización de sus proyectos, realizar campañas publicitarias, encuestas, estadísticas, cotizaciones, fidelización de proyectos, financiamiento de los proyectos, otorgamiento de créditos individuales, temas contables, fiscales, procesos de selección de candidatos, relaciones laborales existentes, procesos de referenciación de verificación de información laboral y académica, relaciones contractuales y gestiones administrativas en general.

Igualmente, expresa que ha sido informado de manera clara y comprensible que como titular de los datos personales tiene derecho a: conocer, actualizar, consultar y solicitar la rectificación o supresión de datos; solicitar prueba del otorgamiento de la autorización; saber del uso que CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. ha hecho de los datos personales en las bases de datos personales previamente autorizados. Los derechos como titular de la información los podré ejercer a través de los mecanismos establecidos en la política de protección de datos personales que puede encontrar en [www.constructoracolpatria.com](http://www.constructoracolpatria.com), para cualquier petición, queja o reclamo puede comunicarse: i) Al correo electrónico [servicioalcliente@constructoracolpatria.com](mailto:servicioalcliente@constructoracolpatria.com); ii) Comunicándose en Bogotá al teléfono (601)6439066 opción 1 o a la línea nacional 018000 119080 y iii) Por correo físico dirigido a servicio al cliente en la carrera 54 A No. 127 A 45 de Bogotá D.C.

Por lo anterior, acepta y manifiesta conocer el tratamiento que le dará CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. a los datos personales registrados en su base de datos y la exonera de cualquier responsabilidad que de dicho tratamiento se pueda derivar.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA - Declaración Adicional.-** En caso de fallecimiento de alguno de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), el presente contrato se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato, y los dineros abonados para el pago del precio del inmueble(s) que se promete en venta por medio del presente contrato, serán transferidos a quien le fueren adjudicados mediante sentencia ejecutoriada o escritura pública debidamente otorgada, que ponga fin al proceso de sucesión sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna; En caso de ser dos o más **LOS PROMITENTES COMPRADORES** del inmueble objeto del presente contrato, y este(os) manifieste(n) su interés en continuar con la negociación pese al fallecimiento del otro promitente comprador, deberá(n) dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al fallecimiento, aportar los dineros que a la fecha deban estar pagados cumpliendo el plan de pagos pactado. Si no se aportaren dentro de esta oportunidad el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de requerimiento previo ni constituciones en mora, cuya renuncia se entiende expresa por parte de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) con la suscripción del presente contrato. En consecuencia, vencido este plazo y a partir de la notificación de ello a quienes acrediten la calidad de herederos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de ofrecer nuevamente el inmueble y procederá a la devolución de los valores recibidos como abonos al pago del precio del inmueble, objeto de este contrato en favor de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) sobreviviente(s) y en las proporciones que se hubieren indicado y a falta de ellas en igual proporción para todos los destinatarios, de tal manera que la proporción correspondiente a quien falleciere, será entregada a quien se adjudique mediante sentencia judicial. Para efectos de la devolución de los dineros, la misma se hará mediante transferencia bancaria al número de cuenta que fuere informada a **LA PROMITENTE VENDEDORA** mientras ello ocurre los dineros abonados por el causante permanecieran en un nuevo encargo fiduciario con fines específicos en la misma fiduciaria.

COMPRADOR	CON PARTICIPACIÓN
_____	_____ %
Cédula de Ciudadanía No. _____	_____ %
_____	_____ %
Cédula de Ciudadanía No. _____	_____ %

**CLÁUSULA VIGÉSIMA ARRAS:** Se establecerán arras equivalentes al 7% del valor del inmueble, estas arras se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Celebrado el contrato de compraventa objeto de esta promesa, las arras serán imputadas al precio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LAS PARTES podrán ejercer el derecho de retracto, desde la fecha de celebración de esta promesa y hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, así:

A) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), notificará(n), mediante comunicación escrita y remitida por correo certificado o a través de los canales de atención dispuestos por CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, a LA PROMITENTE VENDEDORA, la intención de retractarse de la negociación, lo cual dará lugar a la pérdida de la suma establecida como arras. En el evento en que el valor aportado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sea inferior al establecido como arras, este último deberá



pagar la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la comunicación, so pena de hacer exigible ejecutivamente la obligación.

En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA queda, por el solo hecho de la retractación de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), facultado para declarar resuelto el presente contrato unilateralmente sin necesidad de declaración judicial alguna, y de disponer inmediatamente del inmueble, devolviendo los dineros recibidos como parte del precio dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que se presente el retracto, previo descuento del valor total de las arras, los rendimientos, el gravamen a movimientos financieros (GMF), retenciones e impuestos a que haya lugar, entre otros.

**PARAGRAFO SEGUNDO: IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN:** La imposibilidad de localizar a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), siempre y cuando este hecho impida el desarrollo del contrato, lo resolverá de pleno derecho. Se entenderá que hay imposibilidad de encontrar a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cuando ante las comunicaciones escritas, telefónicas o enviadas por cualquier medio EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no se haga presente y/o manifieste su interés de continuar con la negociación, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dejará a disposición de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), los dineros recaudados previo descuento de la sanciones a que haya lugar, quien lo podrá reclamar previa comunicación escrita. Por lo tanto, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato.

**PARAGRAFO TERCERO:** Con ocasión a la devolución de saldos a mi(nuestro) favor si llegare a existir, autorizo(amos) a que se me(nos) descuenta el valor aplicable al momento de la notificación de desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor, situación que autorizo también me sea notificado a los datos de contacto aquí consignados sin requerir confirmación de aceptación de mi (nuestra) parte, por lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA o el Patrimonio Autónomo correspondiente según aplique girará tales sumas de dinero dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la siguiente cuenta bancaria:

Titular de la cuenta: \_\_\_\_\_  
Número de cuenta: \_\_\_\_\_  
Tipo de cuenta: \_\_\_\_\_  
Entidad: \_\_\_\_\_

Titular de la cuenta \_\_\_\_\_  
Número de cuenta: \_\_\_\_\_  
Tipo de cuenta: \_\_\_\_\_  
Entidad: \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA** Son anexos del presente contrato y hacen parte integral del mismo:

- a) Anexos de pagos
- b) Anexo de especificaciones
- c) Anexos de recomendaciones Generales
- d) Alternativa de negociación (Plano)

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Domicilio Contractual-** .El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C para el envío de correspondencia, notificaciones y demás fines relacionados con el presente contrato, las partes indican las siguientes direcciones:

LA PROMITENTE VENDEDORA: **AVENIDA EL DORADO NO. 68 B 85 PISO 2, Bogotá D.C.**  
**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Carrera 54 A N° 127 A 45, Bogotá D.C.**

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES):

DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

TELÉFONO FIJO \_\_\_\_\_

TELÉFONO CELULAR \_\_\_\_\_

E-MAIL \_\_\_\_\_

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES):

DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

TELÉFONO FIJO \_\_\_\_\_

TELÉFONO CELULAR \_\_\_\_\_

E-MAIL \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: Ética en los negocios y administración del riesgo de soborno y corrupción.** EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que no incurre en sus actividades en actos relacionados con fraude, soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, ni realiza ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione; (ii) que no usará a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o la relación comercial con ésta para cometer actos relacionados con soborno y corrupción, entendiendo ésta conductas dentro del marco de las normas penales vigentes; (iii) que cumplirá con los requerimientos de todas las leyes, reglas, regulaciones y ordenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción, tal como el Estatuto Anticorrupción colombiano y sus modificaciones, en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción; (iv) ni EL PROMITENTE COMPRADOR ni ninguna Persona Asociada a éste, directa o indirectamente, ofrecerán, pagarán, prometerán pagar o entregar, o autorizarán el pago o entregarán cualquier dinero, regalo, o cualquier bien de valor, a cualquier funcionario o empleado del gobierno, o cualquier partido político partido oficial, candidato a cargo político o funcionario de cualquier organización pública internacional (conjuntamente Funcionario Público), en violación de cualquier ley aplicable, incluyendo pero sin limitarse al Estatuto Anticorrupción colombiano y sus modificaciones. EL PROMITENTE COMPRADOR adicionalmente declara y garantiza que ningún Funcionario Público tiene derecho alguno a participar directa o indirectamente en la remuneración de cualquier transacción o venta obtenida a través de este contrato, cuando dicha remuneración se reciba a cambio de que el Funcionario Público realice, omita o retarde actos relacionados con el ejercicio de sus funciones. EL PROMITENTE COMPRADOR notificará prontamente por escrito a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. si tiene conocimiento o tiene razón para sospechar de cualquier violación del Estatuto Anticorrupción u otras leyes, reglas, regulaciones y órdenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables relacionadas con la administración de riesgo de Soborno y Corrupción.

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) en su propio nombre y en el de sus representadas declara y garantiza que sus directores, funcionarios, accionistas empleados o agentes no son Funcionarios Públicos. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a notificar por escrito a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento, en el caso en que los directores, funcionarios, accionistas, empleados o agentes de EL PROMITENTE COMPRADOR o el de sus representadas, se conviertan en Funcionario Público durante la vigencia de este contrato. Una vez recibida la citada notificación por escrito, EL PROMITENTE COMPRADOR y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. se consultarán para discutir cualquier asunto que pueda contradecir cualquier legislación, regla, regulación u orden aplicable a fin de determinar si esos asuntos pueden ser resueltos satisfactoriamente. Si después de esa discusión, cualquiera de esos asuntos no puede ser resuelto a juicio razonable de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR

EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), en su propio nombre y en el de sus Personas Asociadas, se compromete a mantener libros y registros precisos de todas las transacciones relativas a este contrato de acuerdo con las prácticas de contabilidad generalmente aceptadas y del cumplimiento del Estatuto Anticorrupción colombiano, y/u otras leyes aplicables

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – RESCILIACIÓN:** La compraventa pactada en este contrato se perfeccionará de manera firme e irresoluble, excepto si el crédito hipotecario y/o el subsidio no son desembolsados o le fueren negados a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por razones ajenas a LA PROMITENTE VENDEDORA, incluso aún después de haber sido otorgada y registrada la escritura de compraventa. Ante la ocurrencia de cualquiera de estos eventos, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a resciliar la escritura de compraventa, asumiendo todos los gastos que se deriven de ello, en el momento que así se lo solicite EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, debiendo restituir el inmueble si ha sido entregado, conforme lo previsto en la cláusula siguiente. Para efectos de lo aquí establecido, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), mediante la firma del presente documento OTORGA(N) PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA Y a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que, en su nombre y representación, suscriba la escritura pública de resciliación en mención si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a la Notaría, para el otorgamiento de dicha escritura, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación que en tal sentido le haga EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** Si ocurre la resciliación establecida en la cláusula anterior, la resolución o terminación del contrato y el inmueble objeto de este ha sido recibido por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste(os) se obliga(n) a restituirlo a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento que esta haga en tal sentido, en el mismo estado en que lo

recibió salvo el deterioro por el normal uso. El requerimiento se hará a la dirección o teléfono de notificaciones indicada en esta promesa o la dirección del inmueble objeto de la misma. Para el cumplimiento de la obligación establecida en esta cláusula, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que este contrato presta mérito ejecutivo y que, por lo tanto, su cumplimiento podrá ser exigido por LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante proceso judicial, sin que sea necesario requerimiento previo alguno, ni constitución en mora, bastando para ello la sola declaración de LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre la obligación incumplida por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO:** A partir de la fecha en que venza el plazo para la restitución del inmueble, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a título de pena, una suma mensual equivalente al dos por ciento (2%) sobre el valor del crédito y/o subsidio(s) reconociendo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que el cobro y pago de esta pena en ningún caso configura contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda urbana entre LAS PARTES. En caso de incumplimiento de lo indicado en esta cláusula solo será aplicable la penalidad establecida en la misma y no la determinada en la cláusula décima octava.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA- PATRIMONIO DE FAMILIA .-** Las partes aceptan, que el inmueble que se promete en venta se califica como vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido el artículo 91 de la LEY 388 DE 1997 y que según lo estipulado en la ley 9 de 1989 en su artículo 60, artículo 65 del Decreto 2620 del 2000; EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá patrimonio de familia inembargable en la misma escritura pública por la cual se perfeccione el contrato de compraventa. Así mismo es de conocimiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la Vivienda de Interés Social.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA-** El presente contrato anula y reemplaza cualquier contrato o acuerdo anterior entre las partes con el mismo objeto y sólo podrá ser modificado por un nuevo acuerdo firmado por ambas partes.

**PARAGRAFO:** EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara (n) que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento y de entender su contenido y alcances.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA - TERMINACIÓN UNILATERAL DEL PRESENTE CONTRATO. -** podrá terminar de manera unilateral e inmediata el presente contrato, en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR llegare a ser: (i) incluido en listas para el control de Soborno y Corrupción administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza irrevocablemente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares, o (ii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos, de sus delitos fuente y de actos relacionados con soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, o (iii) cuando EL PROMITENTE COMPRADOR remita información cuya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole, o (iv) incumpla algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en la cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de Soborno y Corrupción.

En caso de terminación unilateral del contrato por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA en los eventos antes descritos, EL PROMITENTE COMPRADOR no tendrá derecho a reconocimiento económico alguno.

**CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS.** Las diferencias que surjan entre las partes por razón o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación, sin perjuicio del derecho a acudir ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO. -** El presente contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

**CLÁUSULA ADICIONAL-FIRMA ELECTRÓNICA.** Las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente contrato podrá suscribirse por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica SIGNIO dispuesto por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, mediante la Plataforma SIGNIO.

**PARÁGRAFO.** Por lo anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce, entiende y acepta expresamente que:

1. SIGNIO es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a LEGOPSTECH S.A.S.

2. La firma electrónica SIGNIO cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, y el Decreto 1074 de 2015 y demás normas que los adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica SIGNIO utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.

3. La firma electrónica de SIGNIO se captura y queda almacenada en el presente contrato (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecuten las Partes.

4. Así pues, la firma electrónica SIGNIO, utilizada para efecto de celebrar el presente contrato tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente documento, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma SIGNIO.

5. Por la firma del presente documento, EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce, entiende y acepta los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital que puede ser descargado en la dirección <https://verificacionenlinea.org/> o a través del código QR que queda consignado en éste documento.

Para constancia se firma en \_\_\_\_\_ en la fecha que determine el certificado de firma electrónica.

#### **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LA PROMITENTE VENDEDORA**

LEIDY DIANA GONZÁLEZ HENAO\_

**CC No. 53.118.976 de Bogota D.C. Actuando en calidad de Apoderada Especial de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., sociedad que actúa como Apoderada Especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6**

#### **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**

\_\_\_\_\_  
Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

## ANEXO DE PAGOS

### 1. VALOR PROYECTADO DEL INMUEBLE: Equivalente a CIENTO CINCUENTA (150) Salarios mínimos mensuales legales vigentes al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa.

Valor en Letras COP: \_\_\_\_\_  
Valor en Números: \$ \_\_\_\_\_

### 2. VALOR ARRAS

VALOR DE ARRAS	Equivalentes al 7% del valor del inmueble, en calidad de arras que se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los Contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Perfeccionada la Compraventa prometida, las arras se imputarán al precio. Las partes convienen que el efecto retractatorio de las arras regirá hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida.
----------------	---

### 3. VALOR DEL INMUEBLE PROYECTADO PARA PAGO DE CUOTA INICIAL

#### 3.1 Cuota Inicial:

VALOR PROYECTADO DE LA CUOTA INICIAL	Valor en Letras: _____ Valor en Números: \$ _____
--------------------------------------	--

#### 3.2 Plan de Pagos Proyectado:

CUOTA	FECHA	VALOR \$	VALOR EN LETRAS
Separación	_____	_____	_____
Abono No. _____	_____	_____	_____
Cesantías	_____	_____	_____
___ AFC No. _____	_____	_____	_____
Pensiones Vol. _____	_____	_____	_____
Subsidio _____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, entienden y así lo aceptan, que el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de llevar a cabo el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al **SMMLV** al momento de la escrituración. Hasta aquí el presente texto.

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)

Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

ESCRITURA PÚBLICA No.

DE FECHA: -----

DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024). -----

OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_ ( ) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CÓDIGO NOTARIA \_\_\_\_\_

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-. -----

CEDULAS CATASTRAL: 006406352000000000 (En mayor extensión. -----

UBICACIÓN: URBANO (X) - RURAL ( ) BOGOTÁ -(CUNDINAMARCA). -----

UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO No. \_\_\_\_ ( )-

TORRE \_\_\_\_ ( ), QUE HACE PARTE DE LA COPROPIEDAD DENOMINADA

VILANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ACCESO

PEATONAL AK 97 NO. 18-20, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR ACTO
0855	CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN	\$
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL (VIS)	\$
0315	CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO (X)	SIN CUANTIA
VALOR SUBSIDIO-----		\$_____.00
ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA "MI CASA YA" NIT No. 830.121.208-5 -----		

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES ----- IDENTIFICACIÓN

CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN

BANCO DAVIVIENDA S.A ----- NIT. 860.034.313-7

Representado por: -----  
----- C.C. \_\_\_\_\_ de Bogotá D.C.

**VENDEDORA**

**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN----- NIT 830.053.700-6**

Representada por apoderado especial: -----  
----- C.C. \_\_\_\_\_

**COMPRADOR(A,ES) HIPOTECANTE(ES)**

----- C.C. \_\_\_\_\_

**EL FIDEICOMITENTE**

**CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S----- NIT. 860.058.070-6**

Representada por: -----  
----- C.C. \_\_\_\_\_

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ (-) DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) -----  
en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá, siendo Notaria Encargada la Doctora \_\_\_\_\_ Mediante resolución No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de Enero de \_\_\_\_\_, de la Superintendencia de Notariado y Registro. Se otorgó Escritura Pública de **CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN, COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, CONSTITUCION DE HIPOTECA** que se consigna en los siguientes términos: -----

**SECCIÓN PRIMERA**

**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN**

Comparece \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en Bogotá D.C., y manifestó: **PRIMERO:** Que para los efectos de este instrumento obra en su calidad de **APODERADO GENERAL** del **BANCO**

**DAVIVIENDA S.A.**, con NIT. **860.034.313-7**, establecimiento de crédito con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C. convertido en Banco Comercial con su actual denominación por Escritura número Tres Mil Ochocientos Noventa (3.890) del Veinticinco (25) de Julio de Mil Novecientos Noventa y Siete (1997) otorgada en la Notaria Dieciocho (18) de Bogotá D.C.; en calidad de **APODERADO GENERAL** que acredita con el Poder General, Amplio y Suficiente, legalmente otorgado por **ESCRITURA PÚBLICA** número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año **DOS MIL VEINTE**\_\_\_\_ (2.02\_\_), otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_) del círculo de \_\_\_\_\_, documento que se presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

**SEGUNDO:** Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** el siguiente inmueble, objeto de la compraventa que antecede: **APARTAMENTO No. \_\_\_\_ (\_\_\_\_)-TORRE \_\_\_\_ (\_\_\_\_)**, QUE HACE PARTE DE LA COPROPIEDAD DENOMINADA VILANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ACCESO PEATONAL AK 97 NO. 18-20 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1561692** cuya descripción y ubicación aparecen en el siguiente acto de esta escritura. La **HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN** fue constituida a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT 830.053.700-6**, mediante escritura pública número quinientos ocho (508) del TRES (03) de marzo de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

**TERCERO.** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_ .00). --

**CUARTO.** Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** la hipoteca en mayor

extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. -----

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **COMPRAVENTA**

Compareció con minuta escrita: i) **EDUWIN ALIRIO LAITON OSPINA**, mayor y vecino(a) de Bogotá, D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número **79.748.730** expedida en Bogotá en calidad de apoderado general de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**, identificada con **NIT. 860.058.070-6**, sociedad mercantil, con domicilio en Bogotá D.C., constituida inicialmente con la denominación de "Inversiones y Construcciones La Aurora S.A.", por medio de la Escritura Pública número mil quinientos setenta y nueve (1.579) otorgada el once (11) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) en la Notaría Octava (8ª.) del Círculo de Bogotá D.C., y cambiada esa denominación por la actual mediante la escritura pública número cuatrocientos setenta y tres (473) otorgada el veintisiete (27) de Febrero de mil novecientos ochenta (1.980) en la misma Notaría; quien por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de febrero de 2021, con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.** a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** conforme al poder especial a el conferido y con el Certificado de Existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual adjunta para su protocolización; quien en adelante actúa en su calidad de **FIDEICOMITENTE**, esta sociedad a su vez obra en calidad de (ii) Apoderada Especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** como vocera y representante del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN**, según poder con fecha de autenticación del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (2.024), otorgado por **JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.493.359 expedida en Bogotá , quien en su calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** NIT.

800.182.281-5 sociedad comercial anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) otorgada el once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Decima (10) del Círculo Notarial de Cali (Valle), con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que adjunta para su protocolización, sociedad que actúa como vocera y representante del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** identificado con el NIT. 830.053.700-6 constituido mediante Escritura Pública número cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (5488) de fecha quince (15) de agosto del año dos mil tres (2003) otorgada en la notaría Diecinueve (19) del Círculo de Bogotá D.C. y a través de documento privado del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022), HILANDERÍA FONTIBÓN y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. suscribieron un otrosí integral al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA constitutivo del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN – FIDUBOGOTÁ, con la finalidad de convertirlo en un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, y por medio de documento privado del 28 de diciembre de 2022, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE en calidad de Fideicomitente Desarrollador y la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERIA FONTIBON S.A.S. en calidad de Fideicomitente Aportante, suscribieron una modificación integral al contrato identificado, a través de la cual se transformó la tipología contractual del negocio de un contrato de fiducia administración y pagos a un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, constituyendo así el FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN, por una parte y debidamente facultada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para suscribir el presente acto, sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará simplemente **EL VENDEDOR** y

, \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de \_\_\_\_\_ estado civil: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre, quien(es) en adelante se denominara(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y manifestaron, que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE**

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes consideraciones:

-----

**PRIMERO.** - Que mediante Escritura Pública número cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (5488) de fecha quince (Escritura Pública número cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (5488) de fecha quince (15) de agosto del año dos mil tres (2003) otorgada en la notaría Diecinueve (19) del Círculo de Bogotá D.C. y a través de documento privado del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022), HILANDERÍA FONTIBÓN y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. suscribieron un otrosí integral al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA constitutivo del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN – FIDUBOGOTÁ, con la finalidad de convertirlo en un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, y por medio de documento privado del 28 de diciembre de 2022, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE en calidad de Fideicomitente Desarrollador y la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA. HILANDERIA FONTIBON S.A.S. en calidad de Fideicomitente Aportante, suscribieron una modificación integral al contrato identificado, a través de la cual se transformó la tipología contractual del negocio de un contrato de fiducia administración y pagos a un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, constituyendo así el FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN, cuyo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** antes **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**

**SEGUNDA:** Que en cumplimiento del **CONTRATO DE FIDUCIA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** es la actual titular del derecho real de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-1561692**.

**TERCERA:** Que **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN**, es el único responsable del desarrollo y construcción del **PROYECTO**, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevará a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, además efectúa la gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del **PROYECTO**. Así mismo será

único responsable respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** - o quien haga sus veces y según se define en el **CONTRATO DE FIDUCIA**. -----

**CUARTA:** Que ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**, ni **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN - NIT. 830.053.700-6**, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, en ningún momento obraron como Gerentes del Proyecto, ni Constructores, ni Interventores, toda vez que de conformidad con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, adelanto por su cuenta y riesgo, el desarrollo y construcción de la copropiedad denominada **VILANOVA PH**-----

**QUINTA:** El **CONTRATO DE FIDUCIA** tiene por objeto que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** el "Fideicomiso", que tendrá por finalidad exclusiva permitir el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social (VIS), en adelante "el Proyecto", sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1561692 y 50C-1525173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en adelante "los Lotes", con sujeción a lo establecido en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, y las normas que lo sustituyan o reformen.

**SEXTA:** Que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**, en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** por instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** transfiere las unidades resultantes de la copropiedad denominada **VILANOVA PH** - cuyo objeto es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado Copropiedad **VILANOVA -PH**. La obligación de la **FIDUCIARIA** consiste únicamente en transferir el dominio, en calidad de Tradente y propietario fiduciario, de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, conforme a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**. -----

**SEPTIMA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA**

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

**OCTAVA.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** con la simple suscripción del presente documento ratifica lo ya indicado en la Promesa de Compraventa celebrada con **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** y deja constancia expresa que conoce y acepta que **EL FIDUCIARIO** no es constructor, gerente, promotor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción. -----

**NOVENA.-** Con base en las anteriores consideraciones **EL VENDEDOR** y **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** celebran el presente Contrato de Compraventa, el cual quedará redactado en los siguientes términos: -----

#### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN**, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, en su calidad de Tradente y Propietario Fiduciario, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

APARTAMENTO NO. \_\_\_\_ ( )-TORRE \_\_\_\_ ( ), QUE HACE PARTE DE LA COPROPIEDAD DENOMINADA VILANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ACCESO PEATONAL AK 97 NO. 18-20 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya área, dependencia y linderos particulares son: -----

APARTAMENTO NO. \_\_\_\_ ( )-TORRE \_\_\_\_ ( )

**INCLUIR LINDEROS ESPECIALES**

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) lo(s) coeficiente(s) de copropiedad establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adicciones, aclaraciones y modificaciones. -----

A este(os) bien inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matricula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50C-**\_\_\_\_\_ y la cédula catastral número 006406352000000000 en mayor extensión, correspondiente al inmueble de mayor extensión, toda vez que al momento de otorgamiento del presente instrumento público, Catastro no ha emitido la resolución que ordene cambios en la ficha catastral del predio mayor. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** No obstante la indicación de áreas y linderos el (los) inmuebles (s) se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL (LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que el (los) inmuebles(s) que compra(n), lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. -----

**PARÁGRAFO TERCERO. LA VENDEDORA Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** manifiestan que (el, los) inmueble(s) objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las leyes 388 de 1.997, 9a. de 1989, 49 de 1990 y 3a. de 1991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte el(los) inmueble(s) tiene(n) carácter de elegible para efectos de la obtención del subsidio Familiar de Vivienda. -----

**SEGUNDA.-** El (los) bien(es) descritos(s) en la cláusula anterior forma(n) parte de **LA COPROPIEDAD VILANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**; está localizado en la ciudad de Bogotá, y se construye sobre el Lote de terreno que a continuación se alindera así: bien inmueble denominado Lote de terreno distinguido como Lote dos (2) junto con la construcción en él existe, situado en Bogotá D.C., zona de Fontibón, CON DIRECCIÓN OFICIAL – principal – Avenida Carrera noventa y siete dieciocho – veinte (AK 97 18-20), Folio de matrícula Inmobiliaria 50C-1561692 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Y, cédula catastral número 006406352000000000. Descripción tomada de la escritura ochocientos treinta y ocho (838) de veintiocho (28) de marzo del dos mil once (2.011), otorgada en la notaría cuarenta (40) de Bogotá - tiene un área aproximada de cinco mil ochocientos noventa y nueve metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (5.899.50 mts<sup>2</sup>). Linderos:

POR EL NORTE: con construcciones existentes así: del mojón cuarenta y uno (41), al mojón cuarenta y uno A ( 41A), en una distancia línea recta de dieciocho metros con veintisiete centímetros (18,17 mts), del mojón cuarenta y uno A ( 41A) , al mojón cuarenta y uno B (41B), en distancia línea curva en dos metros con cuarenta y nueve centímetros (2,49 mts), del mojón cuarenta y uno B (41B), al mojón cuarenta y uno C (41C), en distancia línea recta de veintiocho metros con setenta y siete centímetros (28,67 mts), del mojón cuarenta y uno C (41C), al mojón cuarenta y uno D (41D), en distancia línea curva de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 mts), del mojón cuarenta y uno D (41D), al mojón ciento setenta y cuatro A (174A), en distancia línea recta de trece metros con cuarenta y cinco centímetros (13.45 mts), del mojón ciento setenta y cuatro A (174A), al mojón ciento setenta y cuatro (174), en distancia línea recta de cuarenta y cinco metros con ochenta y cinco centímetros (45.85 mts); POR EL ORIENTE: del mojón ciento setenta y cuatro (174), al mojón quinientos treinta y nueve (539), en distancia línea recta de cincuenta y dos metros con veinte centímetros (50,20 mts), con la carrera noventa y seis (96), de Bogotá D.C., del mojón quinientos treinta y nueve (539), al mojón quinientos cuarenta (540), en distancia línea curva de un metro con veintiún centímetros (1,21 mts), con la calle veinticinco (25), del mojón quinientos cuarenta (540), al mojón quinientos cuarenta y

uno (541), en distancia línea curva de un metro con cuarenta centímetros (1,40 mts), con la calle veinticinco (25); POR EL SUR: Del mojón quinientos cuarenta y uno (541), al mojón veintiuno (21), en distancia línea recta de ciento tres metros con setenta y nueve centímetros (103,79 mts), con la calle veinticinco (25) de Bogotá D.C. POR EL OCCIDENTE: Del mojón veintiuno (21), al mojón veintidós (22), en distancia línea curva de un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón veintidós (22), al mojón veintitrés (23), en distancia línea curva de noventa centímetros (0,90 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón veintitrés (23), al mojón cuarenta y nueve (49), en distancia línea recta de veintisiete metros con diecisiete centímetros (27.17 mts). Con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y nueve (49), al mojón cuarenta y ocho (48), en distancia línea recta de seis metros con ochenta y tres centímetros (6.83 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y ocho (48), al mojón cuarenta y siete (47), en distancia línea recta de tres metros con setenta y tres centímetros (3,63 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y siete (47), al mojón cuarenta y seis (46), en distancia línea recta de cuatro metros con veinticuatro centímetros (4,24 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y seis (46), al mojón cuarenta y cinco (45), en distancia línea recta de tres metros con noventa y dos centímetros (3,92 mts), con la carrera noventa y siete (97), del mojón cuarenta y cinco (45), al mojón cuarenta y uno, cierra en distancia recta de nueve metros (9.00 mts) con la carrera noventa y siete (97), de Bogotá

**TRADICIÓN.** Que actualmente FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6, es propietaria fiduciaria del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-156169.

**PARÁGRAFO.-** No obstante la mención del área y linderos, el inmueble se considera como cuerpo cierto.

**TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COPROPIEDAD**

**VILANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de diciembre del año dos mil veinte\_\_ (202\_\_) otorgada en la Notaría trece (13) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1561692 y bajo los diferentes folios de matrículas inmobiliarias abiertos para cada unidad privada. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA COPROPIEDAD VILANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL:** Se desarrolló con sustento en: -----

**1. Acto Administrativo No.**

**2. Resolución No.**

**3. Acto Administrativo No.**

**4. Un juego de planos de Localización y alindramiento de las unidades privadas de la copropiedad denominada VILANOVA P.H. aprobados mediante Acto Administrativo No.**

**5. El cuadro de áreas o proyecto de división de las unidades privadas y de los bienes comunes correspondientes a la copropiedad denominada VILANOVA P.H., aprobado mediante Acto Administrativo No.**

**Todos estos documentos protocolizados en el reglamento de propiedad horizontal.**

En ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de

que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. -----

**CUARTA.** - Títulos de Adquisición: Que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6, adquirió el dominio de los inmuebles de la siguiente manera:

- a) Mediante cesión de posición contractual de Fiduciario realizada por Fiduciaria Bogotá S.A favor de Fiduciaria Davivienda S.A., mediante escritura pública número cuatro mil setecientos setenta y seis (4776) del veinte (20) de Diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Cuarenta y Uno (41) del círculo de Bogotá respecto del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración contenido en la escritura pública número cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (5489) de fecha quince (15) de agosto de dos mil tres (2003) otorgada e la Notaría Diecinueve (19) del círculo de Bogotá D.C del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1525173
- b) Mediante cesión de posición contractual de Fiduciario realizada por Fiduciaria Bogotá S.A. a favor de Fiduciaria Davivienda S.A. mediante escritura pública número cuatro mil setecientos setenta y seis (4776) del veinte (20) de Diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Cuarenta y Uno (41) del círculo de Bogotá respecto del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración contenido en la escritura pública número ochocientos treinta y ocho (838) de fecha veintiocho (28) de marzo de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Cuarenta (40) del círculo de Bogotá D.C., del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-156169.

Las construcciones que sobre dicho predio se levanten con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, se edificarán con recursos del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN Y bajo la exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. en los términos definidos en la modificación integral al contrato de fiducia mercantil celebrada mediante documento privado de fecha 28 de diciembre de 2022.

**Parágrafo Primero.-** Se deja constancia expresa que **EL FIDUCIARIO** no es constructor, ni promotor, ni gerente del proyecto, por lo tanto, serán **EL FIDEICOMITENTE** quien responderá por todo concepto ante **EL FIDUCIARIO** y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del proyecto. -----

**QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado del(los) inmueble(s) objeto de esta venta por tratarse de vivienda de interés social es la suma total de

\_\_\_\_\_ **MILLONES** \_\_\_\_\_ **MIL** \_\_\_\_\_

**PESOS** (\$\_\_\_\_\_) **MONEDA CORRIENTE**, que **EI(LA,LOS)**

**COMPRADOR(A,ES)** pagará (n) así: -----

a) La suma \_\_\_\_\_ **MILLONES** \_\_\_\_\_ **MIL**

\_\_\_\_\_ **PESOS** (\$\_\_\_\_\_.oo) **MONEDA CORRIENTE**, que **EL**

**VENDEDOR** declara(n) recibidos a satisfacción de parte de **EL(LA, LOS)**

**COMPRADOR(A, ES)**.-----

b) La suma \_\_\_\_\_ **MILLONES** \_\_\_\_\_ **MIL**

\_\_\_\_\_ **PESOS** (\$\_\_\_\_\_.oo) **MONEDA CORRIENTE**, que

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con el producto de los Recursos del

Programa de Promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social'- " **MINISTERIO**

**DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA**

**FONVIVIENDA "MI CASA YA"**, del cual **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** es

**BENEFICIARIO**, según los términos de la Resolución Número \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinte\_\_\_\_ (202\_), expedida por el Ministerio de

Vivienda, Ciudad y Territorio - Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, y

documento privado "ANEXO CARTA DE APROBACION" firmado por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), los cuales se protocolizan; Dineros cuyo desembolso está sometido al cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Decreto y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, los cuales son de conocimiento de las partes contratantes (LA VENDEDORA - EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)).-----

c) El saldo del precio, o sea la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) será cancelada a favor del VENDEDOR y que (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) con el producto de un préstamo que le(s) concedió BANCO \_\_\_\_\_, en adelante simplemente conocida como EL BANCO, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, y se liquidará una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por BANCO \_\_\_\_\_. para el desembolso.. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya al **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA "MI CASA YA"**, para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de **EL VENDEDOR** sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** -, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HILANDERIAS FONTIBON y EL(LOS) COMPRADOR(ES),autoriza(n) expresa e irrevocablemente a BANCO DAVIVIENDA S.A. para que el desembolso del crédito de vivienda sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que EL FIDEICOMISO a su cargo. En caso de no existir obligaciones con saldo vigente, autorizan que dicha suma sea entregada directamente a EL VENDEDOR o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Igualmente

**aceptan que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por BANCO\_\_\_\_\_ para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza BANCO\_\_\_\_\_). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrado con anterioridad a la firma de la presente escritura.**

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mientras se produce(n) los pago(s) efectivo(s) de(los) saldo(s) que en este aparte se menciona(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) a **EL VENDEDOR** intereses liquidados a la tasa bancaria corriente, para cada período causado desde la fecha de otorgamiento de esta Escritura hasta cuando **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** abone(n) al **EL VENDEDOR** el saldo pendiente producto del(los) crédito(s) concedido(s) a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** o entregue dicho(s) saldo(s) por cuenta de los mismos a **EL VENDEDOR**. En caso de que el(los) crédito concedido sea(n) abonado(s) antes de cumplirse la mensualidad reconocida, **EL VENDEDOR** liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente al **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de los recursos mencionados. En caso de mora y durante todo el tiempo que dure la(s) misma(s), **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) a **EL VENDEDOR** intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con las disposiciones del Artículo 884 del Código de Comercio. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante, la forma de pago pactada las partes contratantes renuncian a la acción resolutoria derivada de la compraventa. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Mediante la suscripción del presente instrumento **EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenadores y **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (II). el valor de los inmuebles objeto de transferencia

está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III). Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; (IV). Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V). Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (VI). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; (VII). Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.-----

**SEXTA.- ENTREGA:** Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hará entrega materialmente el(los) inmueble(s) a **EL COMPRADOR**, el día \_\_\_\_\_, o a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura pública, previa citación remitida por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al COMPRADOR realizada por correo certificado a la dirección incluida en éste contrato, con una antelación de 10 días hábiles a la fecha de entrega. En caso de no producirse esta citación, la entrega se realizará en el último día del plazo que aquí se establece, pudiendo EL COMPRADOR hacerse presente en el inmueble para tal fin en dicha fecha, o al siguiente día hábil en caso de que aquél fuere no laborable, para que se le realice la respectiva entrega material. Dicha entrega se realizará, mediante acta suscrita por las partes donde constará el estado del(de los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y plazos para los arreglos y/o servicios de posventas que se encuentran establecidos en el acta e inventario de entrega.

La entrega se legalizará mediante acta de entrega suscrita por las partes donde consta el estado del(los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y los plazos para las observaciones se encuentran establecidos en el acta de inventario de entrega. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, sin que medie excusa por

parte de éste, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no asiste (n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con la consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **EL FIDEICOMITENTE** procederá de la siguiente manera: a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar. b) dejara las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la entrega pactada **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE Y EL COMPRADOR** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble. --

**SÉPTIMA.- Entrega zonas comunes:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados. **-PARÁGRAFO.-** Los bienes comunes de uso y goce general de la copropiedad se entregaran a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. -----

**OCTAVA.- SANEAMIENTO:** La FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** en lo que corresponde, manifiesta y declara que el (los) inmueble(s) objeto de la venta no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, y se halla(n) libre(s) de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, limitaciones ó gravámenes, a excepción de la hipoteca constituida a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A** por medio de la escritura pública número quinientos ocho (508) del tres (03) de marzo de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría trece (13) del Círculo de Bogotá D.C. del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada, **la cual se liberó en la parte inicial de este mismo instrumento público;** y las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) conforme se indicó. En todo caso, el saneamiento por vicios de evicción y vicios redhibitorios corresponde a **EL FIDEICOMITENTE** en los términos de ley. Por la

calidad, estabilidad y/o desarrollo de las obras de construcción, es responsable de todos los aspectos antes mencionados exclusivamente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.- NI EL VENDEDOR NI EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderán por ninguna modificación que realice(n) EL (LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) en la (s) unidad (es) privada (s) ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). ----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE** se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto.

**PARAGRAFO TERCERO. CLASIFICACIÓN DE ESTRATO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, no se compromete con la estratificación de los inmuebles, ya que ello es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación. -----

**PARAGRAFO CUARTO.** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN**, EL FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **COPROPIEDAD VILANOVA P.H.**, Así mismo, EL FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Queda FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

**NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS:** El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble(s) vendido(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. Las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar el mismo bien, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con el inmueble que se transfiere en venta y que se decreta, cause o liquide con posterioridad al día de otorgamiento del presente instrumento público, quedan de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. -----

**PARÁGRAFO:** Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **EL VENDEDOR** a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y el 31 de diciembre del mismo, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por **EL VENDEDOR**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el(los) inmueble(s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del(los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la secretaria de hacienda, dicho pago será requisito para que **EL VENDEDOR** esté obligada a firmar la escritura pública que perfecciona la compraventa del inmueble. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. -----

**DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS:** **EL FIDEICOMITENTE** ha pagado a

las respectivas empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** desde el momento de la entrega, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. El costo que demande la línea telefónica su instalación y conexión; lo mismo que la puesta en servicio, instalación y conexión del Gas Natural y el respectivo medidor, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si **EL FIDEICOMITENTE** canceló 1 ó más cuotas de los derechos de conexión del servicio de gas natural y/o conexión de la línea telefónica éstos deberán ser reembolsados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, a **EL FIDEICOMITENTE**. **EL FIDEICOMITENTE**, realizara la gestión del reembolso de estos dineros y se obliga a restituirlos a **EL VENDEDOR**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura. La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, este cobro se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos, en virtud de la Ley 142 de 1994 art.90, y la Resolución CREG 108 de 1997 - Artículo 21. A partir de la entrega del inmueble, los contratos de prestación de los servicios públicos domiciliarios en mención se ceden automáticamente por **EL VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. En consecuencia, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** mediante la firma de este documento, otorgan poder especial a **EL FIDEICOMITENTE** para que, en su nombre y representación suscriba ante las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos, todos los documentos que sean necesarios para llevar a cabo la cesión aquí convenida. -----

-----  
**DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el acto de compraventa que de cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la cancelación de hipotecas constituidas en mayor extensión, serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE**. -----

**DÉCIMA SEGUNDA.- PERMISO DE VENTAS:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radicó ante la SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta Escritura de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 reformado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, bajo el número de radicación número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinte \_\_\_\_\_ (2.02\_) habilitada para ejercer la actividad de enajenación a partir del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de 202\_.

**DÉCIMA TERCERA:** Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **EL FIDEICOMITENTE**, en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y que, igualmente, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo. -----

**PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por las garantías del inmueble y las garantías de las zonas y bienes comunes, de la siguiente forma: a) por estabilidad de obra por un término de diez (10) años y b) por los acabados por un término de un (1) año.

Todo de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y normas concordantes que lo adicionen o complementen.

**DÉCIMA CUARTA.- Cumplimiento de Contratos:** Que al otorgar la presente escritura pública, **EL FIDEICOMITENTE y EL(LA, LOS) COMPRADOR (A ES)** han dado estricto cumplimiento a los contratos o documentos preparatorios suscritos por las partes sobre el inmueble en proceso de venta.-----

**DECIMA QUINTA.- Cumplimiento de la Promesa:** Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) y EL FIDEICOMITENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita, entre el **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) y EL FIDEICOMITENTE** al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.-----

-----  
**DÉCIMA SEXTA:- SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Manifiestan **EL VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés Social en los términos señalados en las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991 modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Decreto Único 1077 de 2015, Ley 388 de 1997, Ley 812 de 2.003 y

el Decreto 2190 de 2.009, y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2.009. Se protocoliza 0\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinte\_\_ (202\_) del subsidio de vivienda expedida por **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA "FONVIVIENDA" "Mi Casa ya" NIT.830.121.208-5**, en la que consta que el beneficiario del subsidio es: -----**BENEFICIARIO** -----  
----- **C.C.** -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en la cláusula quinta de esta escritura, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** se obligan a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio y mas tardar dentro de los siguientes noventa (90) días calendario a la firma del presente instrumento público. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- CAUSALES DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO.** De conformidad con lo previsto en el artículo 13 de la ley 2079 del 14 de enero de 2021, que modifica el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012. causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar será restituible si se comprueba que existió, falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecido para la asignación.-----

Adicionalmente el subsidio familiar de vivienda otorgado a titulo 100% en especie será restituible al estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico, fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.-

-----  
También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través de subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o

temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas, en este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de se adelanten las investigación penales a que haya lugar o en los eventos en los que aun iniciadas no se cuenten con decisión judicial.-----

**PARÁGRAFO TERCERO:-** En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el subsidio familiar de vivienda de manera Fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que hay lugar, por el delito de Fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

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

**PARAGRAFO QUINTO:** De conformidad con el mencionado **Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021**, la presente compra efectuada por **EL(LA) COMPRADOR(A)**, ser en parte con recursos de un subsidio familiar de vivienda, no requiere la inscripción de prohibición de transferencia ni derecho de preferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario **EL(LA) COMPRADOR(A)**, no es un subsidio a título 100% en especie.

-----

**DÉCIMA SÉPTIMA.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entrega los inmuebles de Interés Social sin acabados en muros y placas. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** recomienda a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** que durante el período de garantía (un año), que es el tiempo en que generalmente se presentan

las fisuras por el proceso normal de asentamiento o cambios de temperatura, no se le realicen al bien inmueble acabados especiales como mampostería, estucos venecianos, pañetes enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general cualquier modificación, en todo caso, se deja expresa constancia que la obligación del tratamiento de fisuras será exclusiva de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y ejecutar a su costa las actividades de mantenimiento requeridas para el correcto mantenimiento del bien inmueble adquirido. -----

**DÉCIMA OCTAVA. SAGRILAFT.- "Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.** El COMPRADOR declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que El COMPRADOR o sus socios o administradores, no ha sido incluido en listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo nacionales o internacionales definidas por **CONSTRUCTORA COLPATRIA** de acuerdo con su Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral LA/FT/FPADM - SAGRILAFT, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

El COMPRADOR se obliga con **CONSTRUCTORA COLPATRIA** a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la entidad, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. El incumplimiento

de esta obligación faculta a **CONSTRUCTORA COLPATRIA** para terminar de manera inmediata y unilateral cualquier tipo de relación que tenga con EL COMPRADOR. EL COMPRADOR autoriza a **CONSTRUCTORA COLPATRIA** a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí mismo o a través de un proveedor, para efectuar las verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.”

**DECIMA NOVENA: EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)**, Bajo los presupuestos de la ley 1581 de 2012 autoriza, acepta y conoce que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o EL VENDEDOR realizará las siguientes gestiones con sus datos personales registrados en sus bases de datos: i) Remitir la información objeto de tratamiento a diferentes entidades inherentes al negocio jurídico celebrado tales como, entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del habitad, empresas de servicio públicos y notarías. ii) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización del proyecto que está cotizando y/o comprando. Así como otros proyectos y/o productos en la compañía, con la información objeto de tratamiento, iii) Suministrar la información objeto de tratamiento a los terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, consolidar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información.-----

**VIGESIMA: “Ética en los negocios y administración del riesgo de Soborno y Corrupción.** EL COMPRADOR declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que no incurre en sus actividades en actos relacionados con fraude, soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, ni realiza ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione; (ii) que no usará a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** o la relación comercial con ésta para cometer actos relacionados con Soborno y Corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes; (iii) que cumplirá con los requerimientos de todas las leyes, reglas, regulaciones y ordenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables en materia de prevención, control y

administración del riesgo de Soborno y Corrupción, tal como el Estatuto Anticorrupción colombiano y sus modificaciones, en materia de prevención, control y administración del riesgo de Soborno y Corrupción; (iv) ni El COMPRADOR ni ninguna Persona Asociada a éste, directa o indirectamente, ofrecerán, pagarán, prometerán pagar o entregar, o autorizarán el pago o entregarán cualquier dinero, regalo, o cualquier bien de valor, a cualquier funcionario o empleado del gobierno, o cualquier partido político partido oficial, candidato a cargo político o funcionario de cualquier organización pública internacional (conjuntamente "Funcionario Público"), en violación de cualquier ley aplicable, incluyendo pero sin limitarse al Estatuto Anticorrupción colombiano y sus modificaciones. El COMPRADOR adicionalmente declara y garantiza que ningún Funcionario Público tiene derecho alguno a participar directa o indirectamente en la remuneración de cualquier transacción o venta obtenida a través de este contrato, cuando dicha remuneración se reciba a cambio de que el Funcionario Público realice, omita o retarde actos relacionados con el ejercicio de sus funciones. El COMPRADOR notificará prontamente por escrito a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** si tiene conocimiento o tiene razón para sospechar de cualquier violación del Estatuto Anticorrupción u otras leyes, reglas, regulaciones y órdenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables relacionadas con la administración de riesgo de Soborno y Corrupción.

EL COMPRADOR en su propio nombre y en el de sus representadas declara y garantiza que sus directores, funcionarios, accionistas empleados o agentes no son Funcionarios Públicos. EL COMPRADOR se compromete a notificar por escrito a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento, en el caso en que los directores, funcionarios, accionistas, empleados o agentes de EL COMPRADOR o el de sus representadas, se conviertan en funcionario Público durante la vigencia de este contrato. Una vez recibida la citada notificación por escrito, EL COMPRADOR y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** se consultarán para discutir cualquier asunto que pueda contradecir cualquier legislación, regla, regulación u orden aplicable a fin de determinar si esos asuntos pueden ser resueltos satisfactoriamente. Si después de esa discusión, cualquiera de esos asuntos no puede ser resuelto a juicio razonable de **CONSTRUCTORA**

**COLPATRIA S.A.S.**, ésta podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL COMPRADOR.

EL COMPRADOR, en su propio nombre y en el de sus Personas Asociadas, se compromete a mantener libros y registros precisos de todas las transacciones relativas a este contrato de acuerdo con las prácticas de contabilidad generalmente aceptadas y del cumplimiento del Estatuto Anticorrupción colombiano, y/u otras leyes aplicables.”

**VIGESIMA PRIMERA. – RESCILIACIÓN:** La compraventa pactada en este contrato se perfeccionará de manera firme e irresoluble, excepto si el crédito hipotecario y/o el subsidio no es desembolsado o le fuere negado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por razones ajenas a LA VENDEDORA, incluso aún después de haber sido otorgada y registrada la escritura de compraventa. Ante la ocurrencia de cualquiera de estos eventos, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a resciliar la escritura de compraventa, asumiendo todos los gastos que se deriven de ello, en el momento que así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**, debiendo restituir el inmueble si ha sido entregado, conforme lo previsto en la cláusula siguiente. Para efectos de lo aquí establecido, EL(LOS) COMPRADOR(ES), mediante la firma del presente documento **OTORGA(N) PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al **PATRIMONIO AUTONOMO HILANDERIAS FONTIBON Y EL FIDEICOMITENTE** para que, en su nombre y representación, suscriba la escritura pública de resciliación en mención si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a la Notaría, para el otorgamiento de dicha escritura, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación que en tal sentido le haga **EL FIDEICOMITENTE**.

**VIGÉSIMA – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** Si ocurre la resciliación establecida en la cláusula anterior, la resolución o terminación del contrato y el inmueble objeto de este ha sido recibido por EL(LOS) COMPRADOR(ES), éste(os) se obliga(n) a restituirlo a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento que esta haga en tal sentido, en el mismo estado en que lo recibió salvo el deterioro por el normal uso. El requerimiento se hará a la dirección o teléfono de notificaciones indicada en esta ESCRITURA o la dirección del inmueble objeto de la misma. Para el cumplimiento

de la obligación establecida en esta cláusula, EL(LOS) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que este contrato presta mérito ejecutivo y que, por lo tanto, su cumplimiento podrá ser exigido por EL TRADENTE Y **EL FIDEICOMITENTE** mediante proceso judicial, sin que sea necesario requerimiento previo alguno, ni constitución en mora, bastando para ello la sola declaración de EL TRADENTE Y **EL FIDEICOMITENTE** sobre la obligación incumplida por EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO:** A partir de la fecha en que venza el plazo para la restitución del inmueble, EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LA VENDEDORA, a título de pena, una suma mensual equivalente al dos por ciento (2%) sobre el valor del reconociendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) que el cobro y pago de esta pena en ningún caso configura contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda urbana entre LAS PARTES. En caso de incumplimiento de lo indicado en esta cláusula solo será aplicable la penalidad establecida en la misma.

Presente(s) el (los) señor(es) \_\_\_\_\_, de las condiciones civiles mencionadas, manifestó(aron) que: -----

a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. -----

b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad denominada **VILANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**; y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. -----

c) Conoce(n) la existencia de (los) Apartamentos(s) modelo(s) y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. -----

d) Conoce que **EL FIDEICOMITENTE** podrán, previa autorización del Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico de la copropiedad y en consecuencia el reglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso el **EL FIDEICOMITENTE** no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad sin la autorización de EL(LOS) COMPRADOR(ES).-

-----  
e) Que acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE** podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc. mientras dure la construcción y venta de la totalidad de la copropiedad. -----  
-----

f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES), y EL FIDEICOMITENTE**, con relación al (los) inmueble(s) objeto de este contrato. -----  
-----

g) Que autorizan a las **ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO** para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a **LA VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido. -----  
-----

h) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**, no participó en el desarrollo del proyecto **COPROPIEDAD VILANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. -----  
-----

I) Declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**, como sociedad Fiduciaria y como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN — NIT. 830.053.700-6** concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del mencionado **FIDEICOMISO**. -----

J) Declara que conoce y acepta lo pertinente en el **FIDEICOMISO HILANDERÍA**

**FONTIBÓN - NIT. 830.053.700-6** constituido mediante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS** de fecha diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** en calidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN -NIT. 830.053.700-6.**

-----

Presente el señor **EDUWIN ALIRIO LAITON OSPINA**, mayor y vecino(a) de Bogotá, D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número **79.748.730** expedida en **Bogotá**, en calidad de apoderado general de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**, identificada con **NIT. 860.058.070-6**, sociedad que a su vez actúa como apoderada especial en nombre y representación de la Sociedad que actúa en calidad de **EL FIDEICOMITENTE**, y manifestaron que: -----

-----

1 Aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa suscrita por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN NIT. 830.053.700-6** -----

2. Acepta que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN - NIT. 830.053.700-6** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -----

3. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en sí misma y de las unidades resultantes, en los términos de ley. ----

4. Que por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de la copropiedad denominada **VILANOVA PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a **LA PARTE COMPRADORA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -

5. Que como ha quedado dicho en esta escritura el proyecto constructivo se desarrolló bajo su responsabilidad. -----

6. Que declaran conocer y aceptar las obligaciones y responsabilidades derivadas de la transferencia de dominio a título de compraventa celebrada por esta escritura pública. -----

7. Que declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, - así como al **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** - respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. 8. Que ostentará la calidad de Enajenador de Vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones de amparo patrimonial establecidas en la misma-----

**NOTA 1.-** La certificación técnica de ocupación se protocolizó en la Escritura Pública número No \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinte \_\_\_\_\_ (202\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá, D.C., de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796 de 2016. -----

### SECCION TERCERA

#### CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

Presente(s) el (los) señor(es) \_\_\_\_\_, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la sección segunda, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. -----

-----

**TERCERA SECCION**

**MINUTA DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA VIVIENDA A FAVOR DE BANCO \_\_\_\_\_ NIT 830.055.897-7  
HASTA AQUI EL CONTENIDO DE LA MINUTA**

**NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

NO SE INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.-----

Conforme al Parágrafo 1º, del Artículo 6º, de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003. El Suscrito Notario dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., indagó a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y éste(os) último(s) manifestó(aron) responder bajo la gravedad de juramento: -----

a) Que su(s) estado(s) civil(es) es(son):  
-----

b) Que **NO** posee(n) otro inmueble sometido a afectación a vivienda familiar.-----

c) Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino(a) y residente en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, cónyuge de LA PARTE COMPRADORA, y manifestaron: Que de conformidad con la Ley 258 del 17 de enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, de común acuerdo **NO CONSTITUYEN AFECTACIÓN**

A VIVIENDA FAMILIAR, sobre el inmueble objeto de esta compra. -----  
-----

Conforme al Parágrafo 1º, del Artículo 6º, de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003. El Suscrito Notario dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., indagó a **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n) **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO:** -----

a) Que su(s) estado(s) civil(es) es(son):  
-----

b) Que el inmueble objeto de este instrumento público **NO** está afectado a Vivienda Familiar. -----

No obstante el Suscrito Notario \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de **NULIDAD ABSOLUTA** el presente contrato. -----  
Art. 34 C.N., Ley 190 de 1995, Ley 333 de 1996, y Ley 365 de 1997. **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el inmueble contenido en este instrumento, fuer(on) adquirido(s) por medios y actividades lícitas.  
-----

**NOTA: LA VENDEDORA** manifiesta bajo la gravedad de juramento, que el inmueble que enajena **NO PAGA ADMINISTRACIÓN** por tratarse de un inmueble nuevo, y en caso de existir se hará solidaria con **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** para el pago de dicha Administración. Ley 675/2001. -----

**LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN.** -----

**1. DECLARACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN ELECTRÓNICA CON ASISTENCIA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2024** -----

No. REFERENCIA RECAUDO:-----

FACTURA NÚMERO:-----

CHIP: -----

DIRECCIÓN INMUEBLE: -----

MATRICULA INMOBILIARIA: -----

VALOR AUTOAVALÚO: \$ -----

VALOR CANCELADO: \$ -----

FECHA DE PAGO:-----

RECIBIDO CON PAGO:

**2. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA -----**

INSTITUTO DESARROLLO URBANO -----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION SUBDIRECCION  
TECNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE. --

PIN DE SEGURIDAD:-----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL. -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C- -----

CÉDULA CATASTRAL: SIN-----

CHIP: -----

FECHA DE EXPEDICIÓN:-----

FECHA DE VENCIMIENTO: -----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. / / / A LA FECHA EL PREDIO NO  
PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 NULIDAD DE EFECTOS.- El haber sido expedido  
por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de  
valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido  
para el contribuyente. -----

Consecutivo No. -----

**3. ESTADO DE CUENTA. -----**

Número:-----

Fecha:-----

Hora:-----

---

### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

**LEIDO:** El Notario personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman en las hojas de papel notarial números:-----

A

Derechos Notariales: \$.

Resolución:-----

Superintendencia de Notariado y Registro: \$ .

Fondo Nacional del Notariado y Registro: \$

I.V.A.: \$.

---

**Banco liberador**

**BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT. 860.034.313-7**

**EDUWIN ALIRIO LAITON OSPINA,**

C.C. No. **79.748.730** expedida en Bogotá

Actuando en su condición de apoderado de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 860.058.070-6 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

Sociedad que a su vez obra como apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** NIT. . 800.182.281-5 sociedad que actúa como vocera y representante del **FIDEICOMISO HILANDERÍA FONTIBÓN** identificado con el NIT. 830.053.700-6

Acepto notificaciones electrónicas – SI \_\_\_ NO \_\_\_

Se autoriza la firma fuera del despacho notarial (Art. 2.2.6.1.2.1.5 Dcto. 1069 de 2015)

**LOS COMPRADORES**

\_\_\_\_\_

**DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Fideicomiso Hilandería Fontibon - Proyecto Vilanova

ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 362

DIRECCIÓN: AK 97 18-20

CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

FECHA (dd-mm-aa): 2/12/2024

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  
 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?  SI  NO

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

cimentacion profunda compuesta en placa aerea de contrapiso, vigas de cimentacion y pilotes profundos

2.8. PILOTES

SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

Hincados o pre excavados

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

sistema industrializado Muros estructurales en concreto reforzado

**2.10. MAMPOSTERÍA**

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo prensado a la vista color terracota en fachadas y edificio comunal

2.10.2. BLOQUE

 SI  NO

Tipo de bloque y localización:

bloque de perforación vertical muros divisorios internos

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:

fachadas en esgrafiado de diferentes tonalidades

**2.12. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI Cual? \_\_\_\_\_

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

Espesor del vidrio: marcos con perfiles anticondensacion en aluminio crudo. vidruos de espesor entre 4 y 6 mm crudo o templado, dependiendo ubicacion de la ventana

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo prensado a la vista, y pintura tipo esgrafiado de diferentes tonalidades.

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Zonas comunes enchapadas en piso ceramico, loseta industrial, porcelanato

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

625,24 m2

cubierta transitable en la torre 2 2 zonas BBQ, 2 zonas de fogata y una zona de contemplacion

**2.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

escaleras de evacuacion rodeadas de muros en concreto y con puertas contra fuego. Pasos en concreto reforzado, Barandas metalicas en acabado color negro.

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en perfiles metalicos cuadrados, pintura electrostatica color negro, altura de 1.6 m

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

tanque enterrado bajo edificio comunal, paredes en concreto reforzado.

**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                        | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | Características:<br>torre capacidad para 9 personas, acabado interno en piso ceramico, paredes internas en acero pulido, esp |
| 3.2. VIDEO CAMARAS                   | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |  |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS              | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | Puerta de ingreso vehicular y puerta principal de acceso peatonal con cerradura magnetica.                                   |
| 3.4. PARQUE INFANTIL                 | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |  |
| 3.5. SALÓN COMUNAL                   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | S. comunales con piso enchapado en ceramica y muros acabados en pintura color blanco.  |
| 3.6. GIMNASIO                        | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |  |
| 3.7. SAUNA                           | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |  |
| 3.8. TURCOS                          | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |  |
| 3.9. PISCINA                         | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |  |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS           | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | 2 parqueaderos para minusvalidos en superficie descubiertos.   |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES             | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | 22 parqueaderos para visitantes en superficie descubiertos.  |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | 300 KVA  |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA          | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | transformador de 400 KVA en aceite   |

### 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/m2\*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:
- 
- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Puerta de acceso en lamina colled rolled cal. 20. Panel estampado en color blanco pintura electroestatica.  
Cerradura Inafer Mega con tres pasadores cilindricos de acero. Con Manija acabado acero inox.

#### 4.5. ACABADOS PISOS

- Materiales a utilizar :
- 4.5.1. ZONAS SOCIALES obra gris
- 4.5.2. HALL'S obra gris
- 4.5.3. HABITACIONES obra gris
- 4.5.4. COCINAS obra gris
- 4.5.5. PATIOS obra gris

#### 4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

- Materiales a utilizar:
- muros en corredores de torre en acabado pintura blanca y pisos enchapados en ceramica.  
muros de fachada en ladrillo prensado a la vista y esgrafiado de diferentes tonalidades

#### 4.7. ACABADOS MUROS

- Materiales a utilizar:
- 4.7.1. ZONAS SOCIALES obra gris
- 4.7.2. HABITACIONES obra gris
- 4.7.3. COCINAS obra gris
- 4.7.4. PATIOS obra gris

#### 4.8. COCINAS

- Características:
- 4.8.1. HORNO  SI  NO
- 4.8.2. ESTUFA  SI  NO incluida en meson 2 fogones a gas
- 4.8.3. MUEBLE  SI  NO
- 4.8.4. MESÓN  SI  NO meson en acero inoxidable de 2 hornillas. 120cm de largo.
- 4.8.5. CALENTADOR  SI  NO a gas tiro natural de 6 litros minimo
- 4.8.6. LAVADERO  SI  NO Lavaropas ECO 46X51 cm en marmol sintetico
- 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. SANITARIO 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

**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

**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:**

	sin mueble
	cabina de ducha enchapada en ceramico blanco
	muros de cabina emchapados hasta 1,8 de alto en ceramica blanca
Detalle del consumo Litros por Descarga:	combo constructor 4,8 L.
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	griferia sencilla briza 5,15 l/min
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	griferia sencilla briza 4,3 l/min
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	ducha sencilla briza 5,8 l/min

**Características:**

	Panel LED sobreponer en techo zona social, cocina. Roseta plastica habitaciones y baños.		
	Postes LED con fotocelda y control de iluminación		
	Panel LED sobreponer y de incrustar en s. comunales, baños sociales y demas zonas sociales.		
	Postes LED con fotocelda y control de iluminación		
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

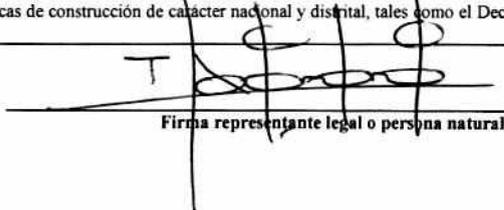
**Características:**

	Ventana de 1x1.40 con marco en aluminio crudo y vidrio incoloro crudo 4 mm
	Ventana de 0,94x1,25 con marco en aluminio crudo y vidrio incoloro crudo 4 mm
	P.vent. de 1,52x2,15 tipo balcon frances piso a techo con marcos rudo, vidrio incoloro en 4 mm

**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

 <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:	lunes, 2 de diciembre de 2024
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

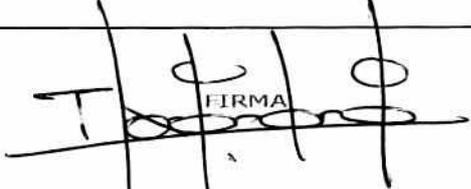
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	Fideicomiso Hilandería Fontibo -Proyecto Vilanova
DIRECCIÓN:	AK 97 18-20
APARTAMENTOS:	362
CASAS:	0
LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	5.061 m <sup>2</sup>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	1.936.414 \$/m <sup>2</sup>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	20.185 m <sup>2</sup>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	3.479.625 \$/m <sup>2</sup>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 9.800.000	485.518 \$/m <sup>2</sup>	14,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 43.582.984	2.159.215 \$/m <sup>2</sup>	62,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 9.665.838	478.871 \$/m <sup>2</sup>	13,8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 5.024.960	248.950 \$/m <sup>2</sup>	7,2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 2.161.195	107.071 \$/m <sup>2</sup>	3,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 70.234.977	3.479.625 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 79.987.755	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 9.752.778
			12,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 9.800.000	14,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 18.058.720	25,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 37.564.871	53,5%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 4.811.385	6,9%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 70.234.977	100%

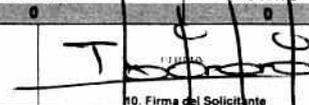
#### FILA VALIDACIÓN

 <p>FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</p>	 <p>FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:</p>
--	---

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontbo -Proyecto Vilanova			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80	2026	\$ 1.486.948
Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS		VIS		VIS REN URB		NO VIS PAS
9. Observación:	0		362		0		0
							10. Firma del Solicitante 

FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
-----------------	--	--	--	--	--	--	---	----

Totales		362	\$ 79.967.755	15.204,00 m²	\$ 23.996.326			30,00%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	104	220.961	42,00	66.288	220.961	5.261	30,00%	VIS
2	105	220.961	42,00	66.288	441.921	5.261	30,00%	VIS
3	106	220.961	42,00	66.288	662.882	5.261	30,00%	VIS
4	107	220.961	42,00	66.288	883.843	5.261	30,00%	VIS
5	108	220.961	42,00	66.288	1.104.803	5.261	30,00%	VIS
6	109	220.961	42,00	66.288	1.325.764	5.261	30,00%	VIS
7	201	220.961	42,00	66.288	1.546.725	5.261	30,00%	VIS
8	202	220.961	42,00	66.288	1.767.685	5.261	30,00%	VIS
9	203	220.961	42,00	66.288	1.988.646	5.261	30,00%	VIS
10	204	220.961	42,00	66.288	2.209.606	5.261	30,00%	VIS
11	205	220.961	42,00	66.288	2.430.567	5.261	30,00%	VIS
12	206	220.961	42,00	66.288	2.651.528	5.261	30,00%	VIS
13	207	220.961	42,00	66.288	2.872.488	5.261	30,00%	VIS
14	208	220.961	42,00	66.288	3.093.449	5.261	30,00%	VIS
15	209	220.961	42,00	66.288	3.314.410	5.261	30,00%	VIS
16	210	220.961	42,00	66.288	3.535.370	5.261	30,00%	VIS
17	211	220.961	42,00	66.288	3.756.331	5.261	30,00%	VIS
18	212	220.961	42,00	66.288	3.977.292	5.261	30,00%	VIS
19	301	220.961	42,00	66.288	4.198.252	5.261	30,00%	VIS
20	302	220.961	42,00	66.288	4.419.213	5.261	30,00%	VIS
21	303	220.961	42,00	66.288	4.640.174	5.261	30,00%	VIS
22	304	220.961	42,00	66.288	4.861.134	5.261	30,00%	VIS
23	305	220.961	42,00	66.288	5.082.095	5.261	30,00%	VIS
24	306	220.961	42,00	66.288	5.303.056	5.261	30,00%	VIS
25	307	220.961	42,00	66.288	5.524.016	5.261	30,00%	VIS
26	308	220.961	42,00	66.288	5.744.977	5.261	30,00%	VIS
27	309	220.961	42,00	66.288	5.965.938	5.261	30,00%	VIS
28	310	220.961	42,00	66.288	6.186.898	5.261	30,00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
08/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fidelcomiso Hilandería Fontibó -Proyecto Vilanova			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo 220.961	42,00	5.261	148,69		2026	\$ 1.486.948
	Valor mínimo 220.961	42,00	5.261	148,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS		VIS		VIS REN URB		NO VIS PVS
	0		362		0		
9. Observación:							10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lta.Construcción se aprobó como NO VIS?
							<b>NO</b>

Totales		362	\$ 79.987.765	16.204,00 m²	\$ 23.996.326		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Couta Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
29	311	220.961	42,00	66.288	6.407.859	5.261	30,00%	VIS
30	312	220.961	42,00	66.288	6.628.819	5.261	30,00%	VIS
31	401	220.961	42,00	66.288	6.849.780	5.261	30,00%	VIS
32	402	220.961	42,00	66.288	7.070.741	5.261	30,00%	VIS
33	403	220.961	42,00	66.288	7.291.701	5.261	30,00%	VIS
34	404	220.961	42,00	66.288	7.512.662	5.261	30,00%	VIS
35	405	220.961	42,00	66.288	7.733.623	5.261	30,00%	VIS
36	406	220.961	42,00	66.288	7.954.583	5.261	30,00%	VIS
37	407	220.961	42,00	66.288	8.175.544	5.261	30,00%	VIS
38	408	220.961	42,00	66.288	8.396.505	5.261	30,00%	VIS
39	409	220.961	42,00	66.288	8.617.465	5.261	30,00%	VIS
40	410	220.961	42,00	66.288	8.838.426	5.261	30,00%	VIS
41	411	220.961	42,00	66.288	9.059.387	5.261	30,00%	VIS
42	412	220.961	42,00	66.288	9.280.347	5.261	30,00%	VIS
43	501	220.961	42,00	66.288	9.501.308	5.261	30,00%	VIS
44	502	220.961	42,00	66.288	9.722.269	5.261	30,00%	VIS
45	503	220.961	42,00	66.288	9.943.229	5.261	30,00%	VIS
46	504	220.961	42,00	66.288	10.164.190	5.261	30,00%	VIS
47	505	220.961	42,00	66.288	10.385.150	5.261	30,00%	VIS
48	506	220.961	42,00	66.288	10.606.111	5.261	30,00%	VIS
49	507	220.961	42,00	66.288	10.827.072	5.261	30,00%	VIS
50	508	220.961	42,00	66.288	11.048.032	5.261	30,00%	VIS
51	509	220.961	42,00	66.288	11.268.993	5.261	30,00%	VIS
52	510	220.961	42,00	66.288	11.489.954	5.261	30,00%	VIS
53	511	220.961	42,00	66.288	11.710.914	5.261	30,00%	VIS
54	512	220.961	42,00	66.288	11.931.875	5.261	30,00%	VIS
55	601	220.961	42,00	66.288	12.152.836	5.261	30,00%	VIS
56	602	220.961	42,00	66.288	12.373.796	5.261	30,00%	VIS

	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 DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibó -Proyecto Vilanova			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148.60	2026	\$ 1.486.948
	Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148.60		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		362		0		NO VIP/MIS
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

*[Handwritten signature]*

FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
-----------------	--	----

Totales	362	\$ 79.987.756	16.204,00 m²	\$ 23.996.326	30,00%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
57	603	220.961	42,00	66.288	12.594.757	5.261	30,00%	VIS
58	604	220.961	42,00	66.288	12.815.718	5.261	30,00%	VIS
59	605	220.961	42,00	66.288	13.036.678	5.261	30,00%	VIS
60	606	220.961	42,00	66.288	13.257.639	5.261	30,00%	VIS
61	607	220.961	42,00	66.288	13.478.600	5.261	30,00%	VIS
62	608	220.961	42,00	66.288	13.699.560	5.261	30,00%	VIS
63	609	220.961	42,00	66.288	13.920.521	5.261	30,00%	VIS
64	610	220.961	42,00	66.288	14.141.481	5.261	30,00%	VIS
65	611	220.961	42,00	66.288	14.362.442	5.261	30,00%	VIS
66	612	220.961	42,00	66.288	14.583.403	5.261	30,00%	VIS
67	701	220.961	42,00	66.288	14.804.363	5.261	30,00%	VIS
68	702	220.961	42,00	66.288	15.025.324	5.261	30,00%	VIS
69	703	220.961	42,00	66.288	15.246.285	5.261	30,00%	VIS
70	704	220.961	42,00	66.288	15.467.245	5.261	30,00%	VIS
71	705	220.961	42,00	66.288	15.688.206	5.261	30,00%	VIS
72	706	220.961	42,00	66.288	15.909.167	5.261	30,00%	VIS
73	707	220.961	42,00	66.288	16.130.127	5.261	30,00%	VIS
74	708	220.961	42,00	66.288	16.351.088	5.261	30,00%	VIS
75	709	220.961	42,00	66.288	16.572.049	5.261	30,00%	VIS
76	710	220.961	42,00	66.288	16.793.009	5.261	30,00%	VIS
77	711	220.961	42,00	66.288	17.013.970	5.261	30,00%	VIS
78	712	220.961	42,00	66.288	17.234.931	5.261	30,00%	VIS
79	801	220.961	42,00	66.288	17.455.891	5.261	30,00%	VIS
80	802	220.961	42,00	66.288	17.676.852	5.261	30,00%	VIS
81	803	220.961	42,00	66.288	17.897.813	5.261	30,00%	VIS
82	804	220.961	42,00	66.288	18.118.773	5.261	30,00%	VIS
83	805	220.961	42,00	66.288	18.339.734	5.261	30,00%	VIS
84	806	220.961	42,00	66.288	18.560.694	5.261	30,00%	VIS



Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
Presupuesto Financiero - Flujo de Caja - Presupuesto de Ventas

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPs

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fidicomiso Hilaranda Fontibó -Proyecto Vilanova			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo 220.961	42,00	5.261	148,80		2026	\$ 1.486.948
	Valor mínimo 220.961	42,00	5.261	148,80			
	Cantidad VIVIENDAS por tipo 0			362		VIS REN URB 0	NO VIS VIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante 

FILA VALIDACIÓN  
Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS? **NO**

Totales	362	\$ 79.987.765	15.204,00 m²	\$ 23.996.326		30,00%	
---------	-----	---------------	--------------	---------------	--	--------	--

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
85	807	220.961	42,00	66.288	18.781.655	5.261	30,00%	VIS
86	808	220.961	42,00	66.288	19.002.616	5.261	30,00%	VIS
87	809	220.961	42,00	66.288	19.223.576	5.261	30,00%	VIS
88	810	220.961	42,00	66.288	19.444.537	5.261	30,00%	VIS
89	811	220.961	42,00	66.288	19.665.498	5.261	30,00%	VIS
90	812	220.961	42,00	66.288	19.886.458	5.261	30,00%	VIS
91	901	220.961	42,00	66.288	20.107.419	5.261	30,00%	VIS
92	902	220.961	42,00	66.288	20.328.380	5.261	30,00%	VIS
93	903	220.961	42,00	66.288	20.549.340	5.261	30,00%	VIS
94	904	220.961	42,00	66.288	20.770.301	5.261	30,00%	VIS
95	905	220.961	42,00	66.288	20.991.262	5.261	30,00%	VIS
96	906	220.961	42,00	66.288	21.212.222	5.261	30,00%	VIS
97	907	220.961	42,00	66.288	21.433.183	5.261	30,00%	VIS
98	908	220.961	42,00	66.288	21.654.144	5.261	30,00%	VIS
99	909	220.961	42,00	66.288	21.875.104	5.261	30,00%	VIS
100	910	220.961	42,00	66.288	22.096.065	5.261	30,00%	VIS
101	911	220.961	42,00	66.288	22.317.025	5.261	30,00%	VIS
102	912	220.961	42,00	66.288	22.537.986	5.261	30,00%	VIS
103	1001	220.961	42,00	66.288	22.758.947	5.261	30,00%	VIS
104	1002	220.961	42,00	66.288	22.979.907	5.261	30,00%	VIS
105	1003	220.961	42,00	66.288	23.200.868	5.261	30,00%	VIS
106	1004	220.961	42,00	66.288	23.421.829	5.261	30,00%	VIS
107	1005	220.961	42,00	66.288	23.642.789	5.261	30,00%	VIS
108	1006	220.961	42,00	66.288	23.863.750	5.261	30,00%	VIS
109	1007	220.961	42,00	66.288	24.084.711	5.261	30,00%	VIS
110	1008	220.961	42,00	66.288	24.305.671	5.261	30,00%	VIS
111	1009	220.961	42,00	66.288	24.526.632	5.261	30,00%	VIS
112	1010	220.961	42,00	66.288	24.747.593	5.261	30,00%	VIS

142

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontbo -Proyecto Vilanova			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	145,60	2026	\$ 1.486.948
	Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	145,60		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 362		VIS REN URB 0	NO VIP/MIS 0	
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

*[Handwritten signature]*

FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
-----------------	--	----

Totales	362	\$ 79.987.785	15.204,00 m²	\$ 23.996.326			30,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
113	1011	220.961	42,00	66.288	24.968.553	5.261	30,00%	VIS
114	1012	220.961	42,00	66.288	25.189.514	5.261	30,00%	VIS
115	1101	220.961	42,00	66.288	25.410.475	5.261	30,00%	VIS
116	1102	220.961	42,00	66.288	25.631.435	5.261	30,00%	VIS
117	1103	220.961	42,00	66.288	25.852.396	5.261	30,00%	VIS
118	1104	220.961	42,00	66.288	26.073.356	5.261	30,00%	VIS
119	1105	220.961	42,00	66.288	26.294.317	5.261	30,00%	VIS
120	1106	220.961	42,00	66.288	26.515.278	5.261	30,00%	VIS
121	1107	220.961	42,00	66.288	26.736.238	5.261	30,00%	VIS
122	1108	220.961	42,00	66.288	26.957.199	5.261	30,00%	VIS
123	1109	220.961	42,00	66.288	27.178.160	5.261	30,00%	VIS
124	1110	220.961	42,00	66.288	27.399.120	5.261	30,00%	VIS
125	1111	220.961	42,00	66.288	27.620.081	5.261	30,00%	VIS
126	1112	220.961	42,00	66.288	27.841.042	5.261	30,00%	VIS
127	1201	220.961	42,00	66.288	28.062.002	5.261	30,00%	VIS
128	1202	220.961	42,00	66.288	28.282.963	5.261	30,00%	VIS
129	1203	220.961	42,00	66.288	28.503.924	5.261	30,00%	VIS
130	1204	220.961	42,00	66.288	28.724.884	5.261	30,00%	VIS
131	1205	220.961	42,00	66.288	28.945.845	5.261	30,00%	VIS
132	1206	220.961	42,00	66.288	29.166.806	5.261	30,00%	VIS
133	1207	220.961	42,00	66.288	29.387.766	5.261	30,00%	VIS
134	1208	220.961	42,00	66.288	29.608.727	5.261	30,00%	VIS
135	1209	220.961	42,00	66.288	29.829.688	5.261	30,00%	VIS
136	1210	220.961	42,00	66.288	30.050.648	5.261	30,00%	VIS
137	1211	220.961	42,00	66.288	30.271.609	5.261	30,00%	VIS
138	1212	220.961	42,00	66.288	30.492.569	5.261	30,00%	VIS
139	1301	220.961	42,00	66.288	30.713.530	5.261	30,00%	VIS
140	1302	220.961	42,00	66.288	30.934.491	5.261	30,00%	VIS



Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
Presupuesto Financiero - Flujo de Caja - Presupuesto de Ventas

FECHA 06/11/2024
CODIGO PM05-FO121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Milandería Fontibó -Proyecto Vianova				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo 220.961	42,00	5.261	148,60		2026	\$ 1.486.948	
	Valor mínimo 220.961	42,00	5.261	148,60				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	0	0	
9. Observación:								
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	362	\$ 79.067.765	16.204,00 m²	\$ 23.096.328		30,00%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles \$	13 Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
141	1303	220.961	42,00	66.288	31.155.451	5.261	30,00%	VIS
142	1304	220.961	42,00	66.288	31.376.412	5.261	30,00%	VIS
143	1305	220.961	42,00	66.288	31.597.373	5.261	30,00%	VIS
144	1306	220.961	42,00	66.288	31.818.333	5.261	30,00%	VIS
145	1307	220.961	42,00	66.288	32.039.294	5.261	30,00%	VIS
146	1308	220.961	42,00	66.288	32.260.255	5.261	30,00%	VIS
147	1309	220.961	42,00	66.288	32.481.215	5.261	30,00%	VIS
148	1310	220.961	42,00	66.288	32.702.176	5.261	30,00%	VIS
149	1311	220.961	42,00	66.288	32.923.137	5.261	30,00%	VIS
150	1312	220.961	42,00	66.288	33.144.097	5.261	30,00%	VIS
151	1401	220.961	42,00	66.288	33.365.058	5.261	30,00%	VIS
152	1402	220.961	42,00	66.288	33.586.019	5.261	30,00%	VIS
153	1403	220.961	42,00	66.288	33.806.979	5.261	30,00%	VIS
154	1404	220.961	42,00	66.288	34.027.940	5.261	30,00%	VIS
155	1405	220.961	42,00	66.288	34.248.900	5.261	30,00%	VIS
156	1406	220.961	42,00	66.288	34.469.861	5.261	30,00%	VIS
157	1407	220.961	42,00	66.288	34.690.822	5.261	30,00%	VIS
158	1408	220.961	42,00	66.288	34.911.782	5.261	30,00%	VIS
159	1409	220.961	42,00	66.288	35.132.743	5.261	30,00%	VIS
160	1410	220.961	42,00	66.288	35.353.704	5.261	30,00%	VIS
161	1411	220.961	42,00	66.288	35.574.664	5.261	30,00%	VIS
162	1412	220.961	42,00	66.288	35.795.625	5.261	30,00%	VIS
163	1501	220.961	42,00	66.288	36.016.586	5.261	30,00%	VIS
164	1502	220.961	42,00	66.288	36.237.546	5.261	30,00%	VIS
165	1503	220.961	42,00	66.288	36.458.507	5.261	30,00%	VIS
166	1504	220.961	42,00	66.288	36.679.468	5.261	30,00%	VIS
167	1505	220.961	42,00	66.288	36.900.428	5.261	30,00%	VIS
168	1506	220.961	42,00	66.288	37.121.389	5.261	30,00%	VIS

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185 literal c)

1 Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibó -Proyecto Vilanova			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80		2026	\$ 1.486.940
Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	0	0
9. Observación:	 10. Firma del Solicitante						
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?
							<b>NO</b>

Totales	362	\$ 79.967.785	15.204,00 m²	\$ 23.996.326			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
169	1507	220.961	42,00	66.288	37.342.350	5.261	30,00%	VIS
170	1508	220.961	42,00	66.288	37.563.310	5.261	30,00%	VIS
171	1509	220.961	42,00	66.288	37.784.271	5.261	30,00%	VIS
172	1510	220.961	42,00	66.288	38.005.231	5.261	30,00%	VIS
173	1511	220.961	42,00	66.288	38.226.192	5.261	30,00%	VIS
174	1512	220.961	42,00	66.288	38.447.153	5.261	30,00%	VIS
176	1601	220.961	42,00	66.288	38.668.113	5.261	30,00%	VIS
176	1602	220.961	42,00	66.288	38.889.074	5.261	30,00%	VIS
177	1603	220.961	42,00	66.288	39.110.035	5.261	30,00%	VIS
178	1604	220.961	42,00	66.288	39.330.995	5.261	30,00%	VIS
179	1605	220.961	42,00	66.288	39.551.956	5.261	30,00%	VIS
180	1606	220.961	42,00	66.288	39.772.917	5.261	30,00%	VIS
181	1607	220.961	42,00	66.288	39.993.877	5.261	30,00%	VIS
182	1608	220.961	42,00	66.288	40.214.838	5.261	30,00%	VIS
183	1609	220.961	42,00	66.288	40.435.799	5.261	30,00%	VIS
184	1610	220.961	42,00	66.288	40.656.759	5.261	30,00%	VIS
185	1611	220.961	42,00	66.288	40.877.720	5.261	30,00%	VIS
186	1612	220.961	42,00	66.288	41.098.681	5.261	30,00%	VIS
187	1701	220.961	42,00	66.288	41.319.641	5.261	30,00%	VIS
188	1702	220.961	42,00	66.288	41.540.602	5.261	30,00%	VIS
188	1703	220.961	42,00	66.288	41.761.563	5.261	30,00%	VIS
190	1704	220.961	42,00	66.288	41.982.523	5.261	30,00%	VIS
191	1705	220.961	42,00	66.288	42.203.484	5.261	30,00%	VIS
192	1706	220.961	42,00	66.288	42.424.444	5.261	30,00%	VIS
193	1707	220.961	42,00	66.288	42.645.405	5.261	30,00%	VIS
194	1708	220.961	42,00	66.288	42.866.366	5.261	30,00%	VIS
196	1709	220.961	42,00	66.288	43.087.326	5.261	30,00%	VIS
198	1710	220.961	42,00	66.288	43.308.287	5.261	30,00%	VIS

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibón -Proyecto Vilanova				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80	2025	\$ 1.186.948	
	Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	VIS REN URB	NO TIPAVIS	
9. Observación:							10. Firma de Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales		362	\$ 79.987.755	16.204,00 m²	\$ 23.996.328		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
197	1711	220.961	42,00	66.288	43.529.248	5.261	30,00%	VIS
198	1712	220.961	42,00	66.288	43.750.208	5.261	30,00%	VIS
199	116	220.961	42,00	66.288	43.971.169	5.261	30,00%	VIS
200	117	220.961	42,00	66.288	44.192.130	5.261	30,00%	VIS
201	118	220.961	42,00	66.288	44.413.090	5.261	30,00%	VIS
202	119	220.961	42,00	66.288	44.634.051	5.261	30,00%	VIS
203	120	220.961	42,00	66.288	44.855.012	5.261	30,00%	VIS
204	121	220.961	42,00	66.288	45.075.972	5.261	30,00%	VIS
205	122	220.961	42,00	66.288	45.296.933	5.261	30,00%	VIS
206	123	220.961	42,00	66.288	45.517.894	5.261	30,00%	VIS
207	213	220.961	42,00	66.288	45.738.854	5.261	30,00%	VIS
208	214	220.961	42,00	66.288	45.959.815	5.261	30,00%	VIS
209	215	220.961	42,00	66.288	46.180.775	5.261	30,00%	VIS
210	216	220.961	42,00	66.288	46.401.736	5.261	30,00%	VIS
211	217	220.961	42,00	66.288	46.622.697	5.261	30,00%	VIS
212	218	220.961	42,00	66.288	46.843.657	5.261	30,00%	VIS
213	219	220.961	42,00	66.288	47.064.618	5.261	30,00%	VIS
214	220	220.961	42,00	66.288	47.285.579	5.261	30,00%	VIS
215	221	220.961	42,00	66.288	47.506.539	5.261	30,00%	VIS
216	222	220.961	42,00	66.288	47.727.500	5.261	30,00%	VIS
217	223	220.961	42,00	66.288	47.948.461	5.261	30,00%	VIS
218	224	220.961	42,00	66.288	48.169.421	5.261	30,00%	VIS
219	313	220.961	42,00	66.288	48.390.382	5.261	30,00%	VIS
220	314	220.961	42,00	66.288	48.611.343	5.261	30,00%	VIS
221	315	220.961	42,00	66.288	48.832.303	5.261	30,00%	VIS
222	316	220.961	42,00	66.288	49.053.264	5.261	30,00%	VIS
223	317	220.961	42,00	66.288	49.274.225	5.261	30,00%	VIS
224	318	220.961	42,00	66.288	49.495.185	5.261	30,00%	VIS

144



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontbo -Proyecto Vilanova				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80	2024	\$ 1.486.948	
	Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	VIS REN URS	NO VIVAVIS	
9 Observación:							10. Firma del Solicitante 	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIB? <b>NO</b>		

Totales	362	\$ 79.987.785	15.204,00 m²	\$ 23.096.326		30,00%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
225	319	220.961	42,00	66.288	49.716.146	5.261	30,00%	VIS
226	320	220.961	42,00	66.288	49.937.106	5.261	30,00%	VIS
227	321	220.961	42,00	66.288	50.158.067	5.261	30,00%	VIS
228	322	220.961	42,00	66.288	50.379.028	5.261	30,00%	VIS
229	323	220.961	42,00	66.288	50.599.988	5.261	30,00%	VIS
230	324	220.961	42,00	66.288	50.820.949	5.261	30,00%	VIS
231	413	220.961	42,00	66.288	51.041.910	5.261	30,00%	VIS
232	414	220.961	42,00	66.288	51.262.870	5.261	30,00%	VIS
233	415	220.961	42,00	66.288	51.483.831	5.261	30,00%	VIS
234	416	220.961	42,00	66.288	51.704.792	5.261	30,00%	VIS
235	417	220.961	42,00	66.288	51.925.752	5.261	30,00%	VIS
236	418	220.961	42,00	66.288	52.146.713	5.261	30,00%	VIS
237	419	220.961	42,00	66.288	52.367.674	5.261	30,00%	VIS
238	420	220.961	42,00	66.288	52.588.634	5.261	30,00%	VIS
239	421	220.961	42,00	66.288	52.809.595	5.261	30,00%	VIS
240	422	220.961	42,00	66.288	53.030.556	5.261	30,00%	VIS
241	423	220.961	42,00	66.288	53.251.516	5.261	30,00%	VIS
242	424	220.961	42,00	66.288	53.472.477	5.261	30,00%	VIS
243	513	220.961	42,00	66.288	53.693.438	5.261	30,00%	VIS
244	514	220.961	42,00	66.288	53.914.398	5.261	30,00%	VIS
245	515	220.961	42,00	66.288	54.135.359	5.261	30,00%	VIS
246	516	220.961	42,00	66.288	54.356.319	5.261	30,00%	VIS
247	517	220.961	42,00	66.288	54.577.280	5.261	30,00%	VIS
248	518	220.961	42,00	66.288	54.798.241	5.261	30,00%	VIS
249	519	220.961	42,00	66.288	55.019.201	5.261	30,00%	VIS
250	520	220.961	42,00	66.288	55.240.162	5.261	30,00%	VIS
251	521	220.961	42,00	66.288	55.461.123	5.261	30,00%	VIS
252	522	220.961	42,00	66.288	55.682.083	5.261	30,00%	VIS

	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 DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibó -Proyecto Villanova				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80		2026	\$ 1.486.948	
Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	0	0	
9. Observación:								
							10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	362	\$ 79.987.755	15.204,00 m²	\$ 23.996.326			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
263	523	220.961	42,00	66.288	55.903.044	5.261	30,00%	VIS
264	524	220.961	42,00	66.288	56.124.005	5.261	30,00%	VIS
265	613	220.961	42,00	66.288	56.344.965	5.261	30,00%	VIS
266	614	220.961	42,00	66.288	56.565.926	5.261	30,00%	VIS
267	615	220.961	42,00	66.288	56.786.887	5.261	30,00%	VIS
268	616	220.961	42,00	66.288	57.007.847	5.261	30,00%	VIS
269	617	220.961	42,00	66.288	57.228.808	5.261	30,00%	VIS
260	618	220.961	42,00	66.288	57.449.769	5.261	30,00%	VIS
261	619	220.961	42,00	66.288	57.670.729	5.261	30,00%	VIS
262	620	220.961	42,00	66.288	57.891.690	5.261	30,00%	VIS
263	621	220.961	42,00	66.288	58.112.650	5.261	30,00%	VIS
264	622	220.961	42,00	66.288	58.333.611	5.261	30,00%	VIS
265	623	220.961	42,00	66.288	58.554.572	5.261	30,00%	VIS
266	624	220.961	42,00	66.288	58.775.532	5.261	30,00%	VIS
267	713	220.961	42,00	66.288	58.996.493	5.261	30,00%	VIS
268	714	220.961	42,00	66.288	59.217.454	5.261	30,00%	VIS
269	715	220.961	42,00	66.288	59.438.414	5.261	30,00%	VIS
270	716	220.961	42,00	66.288	59.659.375	5.261	30,00%	VIS
271	717	220.961	42,00	66.288	59.880.336	5.261	30,00%	VIS
272	718	220.961	42,00	66.288	60.101.296	5.261	30,00%	VIS
273	719	220.961	42,00	66.288	60.322.257	5.261	30,00%	VIS
274	720	220.961	42,00	66.288	60.543.218	5.261	30,00%	VIS
275	721	220.961	42,00	66.288	60.764.178	5.261	30,00%	VIS
276	722	220.961	42,00	66.288	60.985.139	5.261	30,00%	VIS
277	723	220.961	42,00	66.288	61.206.100	5.261	30,00%	VIS
278	724	220.961	42,00	66.288	61.427.060	5.261	30,00%	VIS
279	813	220.961	42,00	66.288	61.648.021	5.261	30,00%	VIS
280	814	220.961	42,00	66.288	61.868.981	5.261	30,00%	VIS

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibó -Proyecto Vilanova				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148.80	2026	\$ 1.486.948	
	Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148.80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	NO VIS	NO VIS	
9 Observación:							10. Firma del Solicitante 	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO	

Totales	362	\$ 79.967.766	16.204,00 m²	\$ 23.996.326			30,00%	
ITEM	11 Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles \$	13 Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
281	815	220.961	42,00	66.288	62.089.942	5.261	30,00%	VIS
282	816	220.961	42,00	66.288	62.310.903	5.261	30,00%	VIS
283	817	220.961	42,00	66.288	62.531.863	5.261	30,00%	VIS
284	818	220.961	42,00	66.288	62.752.824	5.261	30,00%	VIS
285	819	220.961	42,00	66.288	62.973.785	5.261	30,00%	VIS
286	820	220.961	42,00	66.288	63.194.745	5.261	30,00%	VIS
287	821	220.961	42,00	66.288	63.415.706	5.261	30,00%	VIS
288	822	220.961	42,00	66.288	63.636.667	5.261	30,00%	VIS
289	823	220.961	42,00	66.288	63.857.627	5.261	30,00%	VIS
290	824	220.961	42,00	66.288	64.078.588	5.261	30,00%	VIS
291	913	220.961	42,00	66.288	64.299.549	5.261	30,00%	VIS
292	914	220.961	42,00	66.288	64.520.509	5.261	30,00%	VIS
293	915	220.961	42,00	66.288	64.741.470	5.261	30,00%	VIS
294	916	220.961	42,00	66.288	64.962.431	5.261	30,00%	VIS
295	917	220.961	42,00	66.288	65.183.391	5.261	30,00%	VIS
296	918	220.961	42,00	66.288	65.404.352	5.261	30,00%	VIS
297	919	220.961	42,00	66.288	65.625.313	5.261	30,00%	VIS
298	920	220.961	42,00	66.288	65.846.273	5.261	30,00%	VIS
299	921	220.961	42,00	66.288	66.067.234	5.261	30,00%	VIS
300	922	220.961	42,00	66.288	66.288.194	5.261	30,00%	VIS
301	923	220.961	42,00	66.288	66.509.155	5.261	30,00%	VIS
302	924	220.961	42,00	66.288	66.730.116	5.261	30,00%	VIS
303	1013	220.961	42,00	66.288	66.951.076	5.261	30,00%	VIS
304	1014	220.961	42,00	66.288	67.172.037	5.261	30,00%	VIS
305	1015	220.961	42,00	66.288	67.392.998	5.261	30,00%	VIS
306	1016	220.961	42,00	66.288	67.613.958	5.261	30,00%	VIS
307	1017	220.961	42,00	66.288	67.834.919	5.261	30,00%	VIS
308	1018	220.961	42,00	66.288	68.055.880	5.261	30,00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibón - Proyecto Vilanova			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80	2025	\$ 1.486.948
	Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			362	0	0	0
9. Observación:							0. Firma de Solicitante

FILA VALIDACIÓN  Indique:  Lic. Construcción se aprobó como NO VISB  NO

Totales	362	\$ 79.987.766	15.204,00 m²	\$ 23.996.326			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
309	1019	220.961	42,00	66.288	68.276.840	5.261	30,00%	VIS
310	1020	220.961	42,00	66.288	68.497.801	5.261	30,00%	VIS
311	1021	220.961	42,00	66.288	68.718.762	5.261	30,00%	VIS
312	1022	220.961	42,00	66.288	68.939.722	5.261	30,00%	VIS
313	1023	220.961	42,00	66.288	69.160.683	5.261	30,00%	VIS
314	1024	220.961	42,00	66.288	69.381.644	5.261	30,00%	VIS
315	1113	220.961	42,00	66.288	69.602.604	5.261	30,00%	VIS
316	1114	220.961	42,00	66.288	69.823.565	5.261	30,00%	VIS
317	1115	220.961	42,00	66.288	70.044.525	5.261	30,00%	VIS
318	1116	220.961	42,00	66.288	70.265.486	5.261	30,00%	VIS
319	1117	220.961	42,00	66.288	70.486.447	5.261	30,00%	VIS
320	1118	220.961	42,00	66.288	70.707.407	5.261	30,00%	VIS
321	1119	220.961	42,00	66.288	70.928.368	5.261	30,00%	VIS
322	1120	220.961	42,00	66.288	71.149.329	5.261	30,00%	VIS
323	1121	220.961	42,00	66.288	71.370.289	5.261	30,00%	VIS
324	1122	220.961	42,00	66.288	71.591.250	5.261	30,00%	VIS
325	1123	220.961	42,00	66.288	71.812.211	5.261	30,00%	VIS
326	1124	220.961	42,00	66.288	72.033.171	5.261	30,00%	VIS
327	1213	220.961	42,00	66.288	72.254.132	5.261	30,00%	VIS
328	1214	220.961	42,00	66.288	72.475.093	5.261	30,00%	VIS
329	1215	220.961	42,00	66.288	72.696.053	5.261	30,00%	VIS
330	1216	220.961	42,00	66.288	72.917.014	5.261	30,00%	VIS
331	1217	220.961	42,00	66.288	73.137.975	5.261	30,00%	VIS
332	1218	220.961	42,00	66.288	73.358.935	5.261	30,00%	VIS
333	1219	220.961	42,00	66.288	73.579.896	5.261	30,00%	VIS
334	1220	220.961	42,00	66.288	73.800.856	5.261	30,00%	VIS
335	1221	220.961	42,00	66.288	74.021.817	5.261	30,00%	VIS
336	1222	220.961	42,00	66.288	74.242.778	5.261	30,00%	VIS

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

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-dic-02	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda Fideicomiso Hilandería Fontibón - Proyecto Vilanova				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	220.961	42,00	5.261	148,80		2026	\$ 1.486.948	
Valor mínimo	220.961	42,00	5.261	148,80				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	362	0	0	0	0	
9. Observación:								
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	362	\$ 79.987.766	15.204,00 m²	\$ 23.896.328			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
337	1223	220.961	42,00	66.288	74.463.738	5.261	30,00%	VIS
338	1224	220.961	42,00	66.288	74.684.699	5.261	30,00%	VIS
339	1313	220.961	42,00	66.288	74.905.660	5.261	30,00%	VIS
340	1314	220.961	42,00	66.288	75.126.620	5.261	30,00%	VIS
341	1315	220.961	42,00	66.288	75.347.581	5.261	30,00%	VIS
342	1316	220.961	42,00	66.288	75.568.542	5.261	30,00%	VIS
343	1317	220.961	42,00	66.288	75.789.502	5.261	30,00%	VIS
344	1318	220.961	42,00	66.288	76.010.463	5.261	30,00%	VIS
345	1319	220.961	42,00	66.288	76.231.424	5.261	30,00%	VIS
346	1320	220.961	42,00	66.288	76.452.384	5.261	30,00%	VIS
347	1321	220.961	42,00	66.288	76.673.345	5.261	30,00%	VIS
348	1322	220.961	42,00	66.288	76.894.306	5.261	30,00%	VIS
349	1323	220.961	42,00	66.288	77.115.266	5.261	30,00%	VIS
350	1324	220.961	42,00	66.288	77.336.227	5.261	30,00%	VIS
351	1413	220.961	42,00	66.288	77.557.188	5.261	30,00%	VIS
352	1414	220.961	42,00	66.288	77.778.148	5.261	30,00%	VIS
353	1415	220.961	42,00	66.288	77.999.109	5.261	30,00%	VIS
354	1416	220.961	42,00	66.288	78.220.069	5.261	30,00%	VIS
355	1417	220.961	42,00	66.288	78.441.030	5.261	30,00%	VIS
356	1418	220.961	42,00	66.288	78.661.991	5.261	30,00%	VIS
357	1419	220.961	42,00	66.288	78.882.951	5.261	30,00%	VIS
358	1420	220.961	42,00	66.288	79.103.912	5.261	30,00%	VIS
359	1421	220.961	42,00	66.288	79.324.873	5.261	30,00%	VIS
360	1422	220.961	42,00	66.288	79.545.833	5.261	30,00%	VIS
361	1423	220.961	42,00	66.288	79.766.794	5.261	30,00%	VIS
362	1424	220.961	42,00	66.288	79.987.755	5.261	30,00%	VIS



Todo es Posible

Bogotá, noviembre 21 de 2024

Señores  
Curaduría Urbana 3 Bogotá  
Atn. Arq Juana Sanz Montaño  
Calle 97 N° 13 – 55  
Bogotá D.C.

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / ENTRADA  
Fecha: 2024-12-02 09:09:15  
Entrada V.U.R No: 24-3-30104  
No. Folios: 26  
Tipo de radicación: Correspondencia  
No. de correspondencia: 24303577

Ref.: Solicitud de corrección de texto de licencia 11001-3-24-1659 del 26 de julio 2024 Vilanova.

Apreciada curadora:

INGRID KARINA GIRAL HERNANDEZ, mayor de edad con la cedula de Ciudadanía No 52.312.021 de Bogotá en calidad de Apoderada especial de CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS, identificada con Nit. 860.058.070-6 tal como consta en el poder especial, otorgada en Notaria 13 de Bogotá, por medio de la presente me permito solicitar corrección al texto de licencia debido a que en el acto administrativo de la licencia 11001-3-24-1659 del 26 de julio 2024 Vilanova, numeral 2, "Características Básicas del proyecto"

DESCRIPCIÓN USO	MS	ESCALA	UNIDADES	PBV	VIS-RUB	MOCC
Edificio habitacional - VIP	10	1:500	115	18	7	11
Edificio habitacional - VIS	5	1:500	217	42	13	24
Sistema Aparcamiento			352	58	20	35
Total unidades de la radicación:			362			

Indica en la columnas descripción de uso VIP y VIS y este proyecto solo es Vis con un total de 362 unidades, como se indica en cuadro de área plano No A100A.

AREA TOTAL CONSTRUIDA	20.184,64 (H)+(I)+(J)
AREA LIBRE ( ZONAS VERDES, SENDEROS, PARQUEADEROS)	3.503,28
NUMERO DE APARTAMENTOS VIS*	362

Así las cosas, solicitamos corregir esto en el menor tiempo posible

1. Anexo copia de plano arquitectónico A100A de licencia 11001-3-21-1659 del 26 de julio 2024.
2. Copia de Licencia de construcción 11001-3-21-1659 del 26 de julio 2024.
3. Poder de Constructora a Ingrid Karina Giral Hernandez
4. Copia de Cámara y Comercio de Constructora Colpatria
5. Copia de cedula de ciudadanía de Igor Peña
6. Copia de cedula de Ingrid Karina Giral Hernandez

Agradecemos de antemano la atención prestada y quedamos atentos a cualquier requerimiento adicional.

Cordialmente,



**INGRID KARINA GIRAL HERNANDEZ**  
Cedula No 52.312.021 DE BOGOTÁ  
APODERADA ESPECIAL DE CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS



Acto Administrativo No. 11001-3-24-1659

No. DE RADICACIÓN 11001-3-23-2313

PÁGINA 1

FECHA DE RADICACIÓN 12-dic-2023

FECHA DE RDF 26-dic-2023

FECHA DE EXPEDICIÓN 25 JUL 2024 FECHA DE EJECUTORIA 07 OCT 2024

CATEGORÍA: IV

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 97 18 20 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0188TRRJ Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050C1561692, Número de Manzana Catastral 044 y lote(s) de manzana catastral 029, Manzana Urbanística UNICA del Lote Urbanístico 2, correspondiente a la Urbanización LA EGO E HILANDERIA (ANTES HILANDERIAS FONTIBÓN) (Localidad Fontibón), para cuatro (4) edificaciones con uso de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) (362 unidades) distribuidas en dos (2) torres, una (1) de quince (15) pisos y una (1) de dieciséis (16) pisos, con un (1) edificio comunal en dos (2) pisos y un (1) edificio técnico en un (1) piso, con cincuenta y ocho (58) cupos de estacionamientos privados, veinte (20) cupos de estacionamientos para visitantes, dentro de los cuales dos (2) son para personas con movilidad reducida y treinta y seis (36) cupos para bicicletas. Titular(es) CONSTRUCTORA COLPATRIA S A S FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO HILANDERIA FONTIBÓN con NIT 860058070-6 (Representante Legal: JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA con CC. 11341782). Constructor responsable: CHARARRO RUBIELA con CC 37945491 Mat: 25202-75119 CND Características básicas

Table with 4 columns: a. POT-Desarrollo, b. SECTOR NORMATIVO: N.A, c. USOS: N.A, d. EDIFIC.: N.A. Includes rows for AREA ACTIVIDAD, TRATAMIENTO, and ZN RIESGO.

Table with 5 columns: ACTO ADMINISTRATIVO, FECHA EXPEDICIÓN, FECHA EJECUTORIA, FECHA VIGENCIA, NO DE RADICACIÓN. Lists administrative acts 11001-1-21-3076 URB and 11001-3-23-1890 PROR.

Table with 7 columns: DESCRIPCIÓN USO, VIS, ESCALA, No UNIDADES, PRIV, VIS-PUB, BICICL., and 2ª DEMANDA. Includes rows for Vivienda Multifamiliar - VIP and - VIS.

Table with 2 main columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO (VILANOVA) and ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN (1). Includes a detailed table for 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO with columns for AREA CONSTR, Nueva Reconocim, Ampliación, SUBTOTAL, Adecuación, Modificación, Reforzam, and TOTAL.

Table 4.1 VOLUMETRIA with rows for No PISOS HABITABLES, ALTURA MAX EN METROS, SÓTANOS, SEMISÓTANO, No. EDIFICIOS, ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN, PISO EQUIP. Y/O ESTACION, AREA BAJO CUBIERTA INCL, and INDICE DE OCUPACION.

Table 4.2 TIPOLOGIA Y ASESAMIENTOS with rows for AISLAMIENTO (CONTRA PREDIOS VE, POSTERIOR, ENTRE EDIFICACIONE, PATIOS) and ESTRUCTURAS (TIPO DE GIMENTACIÓN, TIPO DE ESTRUCTURA, MÉTODO DE DISEÑO, GRADO DESEMPENO ELEM. NO ESTRUCTURALES, ANALISIS SISMICO).

Table 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO with rows for ANTEJARDIN, CERRAMIENTO, and VOLADIZO.

Table 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO with columns for DESTINACIÓN, %, and Mts. Includes rows for ZONAS RECREATIVAS, SERVICIOS COMUNALES, and ESTACIONAM. ADICIONALES.

Table 4.3 RETROCESOS with rows for DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS.

Planos Arquitectónicos (14) / Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (3) / Informe de Seguridad Humana (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (3) / Planos de Elementos No Estructurales (28) / Planos Estructurales (70)

ÁREAS Y LINDEROS DE ACUERDO A LO APROBADO EN EL PLANO URBANÍSTICO CU3F422/4-01. EL PROYECTO CUENTA CON CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, UBICADAS EN PRIMER PISO - VER PLANO A-101 LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL...

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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...

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Table with 5 columns for signatures: Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. Bo. Director Grupo, and FIRMA CURADORA. Includes names and IDs for Alexandra Landera, Giovanni Vega, Janeth Morales, and Juana Sanz.

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-23-2313	2
Acto Administrativo No. 11001-3-24-1659		FECHA DE RADICACIÓN	
		12-dic-2023	
		FECHA DE RDF	
		26-dic-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN 26 JUL 2024	FECHA DE EJECUTORIA 07 OCT 2024	CATEGORIA: IV	

150

**7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	Solicitud Saneamiento Documento Tributario.	
Delineación Urbana	00024320003075	19-jul-24	24.960,18	\$0	No. Radicado	Fecha Documento
					202417943001	22-jul-24

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su localización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorranismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - \* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - \* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - \* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - \* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - \* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - \* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1, 15 del decreto nacional 1077 del 2015)
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 253 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5893 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción, y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

151

REFERENCIA: 23-3-1233.

11001-3-23-1890

25 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No**

**DE**

*Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, para los predios localizados en la KR 96 G 17 B 49 / AK 97 18 20 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Fontibón.*

**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 27 de diciembre de 2021, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, expidió el acto administrativo 11001-1-21-3076, mediante el cual concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para los predios localizados en la KR 96 G 17 B 49 / AK 97 18 20 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Fontibón, el cual cobró fuerza ejecutoria el 28 de diciembre de 2021.
2. Que como Urbanizador responsable figuraba la profesional PAULA LUCIA PINZON GARCIA, identificada con C.C. No. 51.919.940 y portadora de la Matrícula Profesional No. 25202-39569 CND.
3. Que el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con C.C. No. 11.341.782, en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, con Nit. No. 860058070-6, fideicomitente del fideicomiso denominado HILANDERIA FONTIBON, presentó ante este despacho el 01 de septiembre de 2023, mediante radicación No. 23-3-1233, solicitud de prórroga para la Licencia de Urbanización aprobada mediante el acto administrativo 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021.
4. Que igualmente con la radicación presentada, se solicitó el cambio de urbanizador responsable, designando a la Ingeniera RUBIELA CHAVARRO CALA, identificada con C.C. No. 37.945.491 y portadora de la Matrícula Profesional No. 25202-75119 CND.

REFERENCIA: 23-3-1233.

11001-3-23-1890

25 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No****DE**

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, para los predios localizados en la KR 96 G 17 B 49 / AK 97 18 20 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Fontibón.

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".*

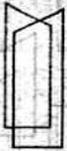
6. Que la solicitud de Prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, por cuanto se efectuó dentro del término previsto y la Ingeniera RUBIELA CHAVARRO CALA, identificada con C.C. No. 37.945.491 y portadora de la Matrícula Profesional No. 25202-75119 CND, 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 la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, con Nit. No. 860058070-6, fideicomitente del fideicomiso denominado HILANDERIA FONTIBON, por una sola vez, la prórroga al término de vigencia de la licencia de Urbanización otorgada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, para los predios localizados en la KR 96 G 17 B 49 / AK 97 18 20 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Fontibón, 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 28 de diciembre de 2021.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

152

REFERENCIA: 23-3-1233.

11001-3-23-1890

25 OCT 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No

DE

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, para los predios localizados en la KR 96 G 17 B 49 / AK 97 18 20 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Fontibón.

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

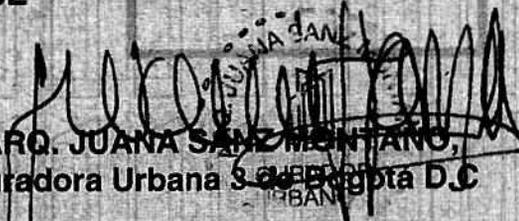
**ARTÍCULO 2.** Aceptar el cambio de Urbanizador Responsable de la Licencia de Construcción, aprobada mediante Acto administrativo No. 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, por la Ingeniera RUBIELA CHAVARRO CALA, identificada con C.C. No. 37.945.491 y portadora de la Matrícula Profesional No. 25202-75119 CND.

**ARTÍCULO 3.** El término de vigencia de la licencia antes citada **se extiende hasta el 28 de diciembre de 2024.**

**ARTÍCULO 4.** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, se mantienen vigentes y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

**ARTÍCULO 5.** 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 3 de Bogotá D.C

Proyectó: JPAP  
Revisó: Abg. AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

02 NOV 2023

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3  
BOGOTÁ D.C.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146 20 SEP 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.*

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

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que mediante referencia 11001-3-23-2313 del 12 de diciembre de 2023, se radicó ante este despacho solicitud de Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento para el predio ubicado en la AK 97 18 20 (ACTUAL) de la localidad de Fontibón, con Matricula Inmobiliaria 050C1561692, presentada por la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, identificada con NIT 860058070-6, en calidad de FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO HILANDERIA FONTIBON.
2. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024, mediante el cual se aprobó la licencia solicitada.
3. Que en virtud de lo dispuesto por la Resolución 993 de 2020, expedida por la Personería de Bogotá, el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024, fue notificado electrónicamente a la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, identificada con cédula de ciudadanía 35.604.775 en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, el 9 de agosto de 2024.
4. Que el día 26 de agosto de 2024, mediante radicación de correspondencia 243002515, la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, identificada con cédula de ciudadanía 35.604.775, en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.
5. Que en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 24-3-02686 del 9 de septiembre de 2024 se dio traslado del recurso interpuesto para que el titular de la licencia se





Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146

20 SEP 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.*

pronunciara sobre los argumentos planteados en el mismo, sobre lo cual dio respuesta mediante radicado 243002709 del 13 de septiembre de 2024.

## I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el día 26 de agosto de 2024, bajo el consecutivo 243002515, por la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ y mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

*"OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)"*

Adicionalmente, el recurso mencionado cumple con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibidem, toda vez que fue presentado directamente por la interesada, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

*"Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

*Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)"*

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por el recurrente.

JUANA SANZ MONTAÑO  
7  
E



Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146

DE 20 SEP 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 28 de julio de 2024.*

**II. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE**

Señala la recurrente en su escrito de impugnación lo siguiente:

*"De la revisión efectuada a la Licencia 11001-3-24-1659, expediente No. 11001-3-23-2313 de fecha 12 de diciembre de 2023 (ID 2060), se generaron las siguientes observaciones:*

**3.1 OBSERVACIONES DE ARQUITECTURA**

**• GIRO DE LAS PUERTAS DE EVACUACIÓN**

*Se observa que en el plano A-101, ARCHIVO "ID 2036 PLA\_ARQ\_EXP 3-23-2313" se crea una barrera a la evacuación con la puerta de los apartamentos para personas con movilidad reducida, especialmente en la puerta de acceso al apartamento que se cruza con la circulación de la puerta que sirve de evacuación al exterior.*

*Así mismo, esta observación se encuentra en el acta de observaciones emitida en su momento por la Curaduría Urbana N°3. (Imágenes en texto original)*

*NSR 10- TITULO K, 2.2.7 " Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente."*

**16.1.1 Generalidades**

*(...) "Al frente de la abertura de la puerta en la edificación debe haber un espacio de maniobra horizontal mínimo de 1 500 mm por 1 500 mm. Cuando es necesario hacer un giro de 180° en una silla de ruedas, debe haber un mínimo de 1 600 mm por 2 150 mm. Se requiere un espacio libre de 600 mm (se recomiendan 700 mm) en el lado de la cerradura, de manera que una persona pueda operar la manija de la puerta. Véase Anexo B."*

**• UNIDADES RESIDENCIALES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:**

*Tal como lo observó la Curaduría Urbana N°3., no se evidencia cuadro con el total de apartamentos propuestos para PMR, para verificar el cumplimiento de la destinación de al menos el 1% de las unidades destinadas a PMR.*

**IV. SUSTENTO JURÍDICO**

JUANA SANZ MONTAÑO



Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146

20 SEP 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.**

*Ley 400 de 1997. Sentido del Giro de Apertura de la puerta de evacuación. Se evidenció en numerosos espacios de puertas, que la determinación del sentido del giro de apertura se encuentra en contravía del sentido de evacuación, situación que contradice lo relacionado con las medidas de evacuación a tener en cuenta, que se encuentran compiladas en la norma de sismo-resistencia NSR 10, especialmente en lo que hace referencia al cumplimiento de los títulos J y K de la norma, en donde se determinan las medidas que debe tener en cuenta el constructor del proyecto para verificar que la edificación cuente con medidas eficientes, tendientes a controlar situaciones de emergencia como incendios, temblores, entre otras y que, garanticen la evacuación segura y pronta de las personas que residen o habitan la edificación al momento del siniestro.*

*La norma NSR-10 contiene varios lineamientos para la construcción; no obstante para este caso en particular, se señalan los títulos J y K que están directamente relacionados con la protección de edificaciones en materia de redes contra incendio, adicional a eso, sienta un documento técnico de obligatorio cumplimiento, estos títulos mencionan las normas que se deben ejecutar como las Normas Técnicas Colombianas - NTC y normas NFPA para dar el acatamiento a los procedimientos de diseño e instalación de un sistema contra incendio.*

*Ley 361 de 1997*

*La Ley 361 de 1997, establece mecanismos de integración para las personas con movilidad reducida, especialmente, lo señalado en el artículo 48, que establece:*

*Artículo 48°.- Las puertas principales de acceso de toda construcción, sea ésta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar, y si son cristal siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco- fluorescente a la altura indicada.*

*En toda construcción del territorio nacional y en particular las de carácter educativo, sean éstas públicas o privadas, las puertas se abrirán hacia el exterior en un ángulo no inferior a 180 grados y deberán contar con escape de emergencia, debidamente instalados de acuerdo con las normas técnicas internacionales sobre la materia.*

*Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017*

*Esta norma establece en el artículo 2.2.6.1.1.15, lo siguiente:*

*Artículo 2.2.6.1.1.15 Responsabilidad del titular de la licencia. (Modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017). El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones*



Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146 20 SEP 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.**

*urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto.** (Modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017). *El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.*

*Si bien la revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicada en legal y debida forma.*

*Frente a la facultad de impugnación otorgada por el al Art. 74 del Código Administrativo y de lo contencioso administrativo, OPACA, se establece que en la presentación de recursos contra actos administrativos lo siguiente: "Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos: 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)".*

*En concordancia con lo anterior y evidenciando sobre el expediente remitido, observaciones de arquitectura, se permite este ministerio público Interponer recurso de REPOSICIÓN, en SUBSIDIO DE APELACIÓN, frente al acto administrativo No. 11001-3-24-1659 de fecha 26 de julio de 2024, con el fin de que la misma se REVOQUE, ACLARE MODIFIQUE o ADICIONE, por los motivos de inconformidad señalados.*

**V. PRETENSIONES**

**5.1.** *Conforme con las consideraciones expuestas y, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 del CPACA, se solicita se ACLARE, MODIFIQUE, ADICIONE el Acto Administrativo que otorga la licencia en cuestión, al no encontrarse conforme a la normatividad ya citada.*

**5.2.** *De no acceder a las anteriores pretensiones, sírvase conceder el recurso de APELACIÓN ante la Secretaría Distrital de Planeación (...).*





Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146 20 SEP 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.*

### III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

- Giro de las puertas de evacuación.

De acuerdo a lo contenido en el Título K (K.3.2.7) de la NSR-10, toda obra deberá proyectarse de forma que se facilite el tránsito y evacuación de las personas con movilidad reducida, evitando barreras físicas en dicha ruta; de igual manera precisa la disposición que *"cuando una puerta al abrir obstruya un medio de evacuación, se debe garantizar una distancia mínima de paso. Esta distancia mínima de paso debe ser mayor o equivalente a la mitad del ancho de la salida..."*.

Efectuada la revisión de los planos aprobados con el acto administrativo impugnado, en particular el plano arquitectónico A-101, se puede observar que el proyecto cumple la medida mínima de paso, con una medida equivalente a la mitad del ancho de la salida lo cual corresponde a 0.61m.

No obstante, para mayor claridad, y atendiendo el traslado del recurso de reposición presentado por la Personería de Bogotá, efectuado por este despacho, se aportó nuevamente el plano arquitectónico A-101 incorporando las cotas de las medidas de distancia del paso, en todos los puntos que se presenta la apertura de las puertas; adicionalmente, el interesado allegó 2 planos de estudio de seguridad humana realizado para el proyecto, suscritos por el profesional responsable, de donde se indican las medidas mínimas de paso, dando cumplimiento de esta manera a las observaciones efectuadas por el Agente del Ministerio Público, por lo cual se procederá a modificar el acto administrativo reemplazando el plano arquitectónico A-101 e incorporando los citados planos anexos.

- Unidades residenciales para personas con movilidad reducida

Efectuada la revisión de los planos aprobados con el acto administrativo impugnado, en particular el plano arquitectónico A100A, se pudo evidenciar que junto al cuadro de cerramiento y debajo del cuadro de estacionamientos para vivienda se encuentra el cuadro de apartamentos PMR. El cuadro indicado como **APTOS PMR 1%** indica la torre, el piso y las unidades propuestas (en total 4).





Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 20 SEP 2024

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.*

No obstante, atendiendo el traslado del recurso de reposición presentado por la Personería de Bogotá, efectuado por este despacho, los interesados aportaron nuevamente el plano arquitectónico A100A, en donde en el mismo cuadro incluyen el número total de unidades precisando que el 1% efectivamente corresponden a las 4 unidades propuestas. De igual forma, en el plano arquitectónico A-101, mencionado con anterioridad, se achuró la ubicación de dichas unidades, dando cumplimiento de esta manera a las observaciones efectuadas por el Agente del Ministerio Público, por lo cual se procederá a modificar el acto administrativo reemplazando el plano arquitectónico A-100A.

Considerando que una de las finalidades que persigue el recurso de reposición es la aclaración, modificación o adición del acto administrativo aprobado, y que en estos términos fue solicitado por el Agente del Ministerio Público, se procede a modificar el mismo, respecto de los planos arquitectónicos A-101 y A-100 A, que reemplazan los inicialmente aprobados, y se incorporan 2 planos de estudio de seguridad humana, suscritos por el profesional responsable.

En este entendido, se da cumplimiento a lo señalado por el artículo 41 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arquitecta Juana Sanz Montaña,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder el recurso de reposición interpuesto por la señora la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, identificada con cédula de ciudadanía 35.604.775 en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, en contra del acto administrativo 11001-3-24-1569 del 26 de julio de 2024, expedido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte motiva.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Modificar el acto administrativo 11001-3-24-1569 del 26 de julio de 2024 incorporando como documentos que hacen parte del mismo los planos arquitectónicos A-101 y A-100A, que reemplazan los inicialmente aprobados, y se incorporan 2 planos de estudio de seguridad humana suscritos por el profesional responsable.

J. MONTAÑO  
[Firma]



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-2313

11001-3-24-2146

20 SEP 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición Interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1659 del 26 de julio de 2024.*

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

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

Proyectó: AL  
Arq. Janeth Morales 

FECHA DE EJECUTORIA:

07 OCT 2024

REFERENCIA: 11001-1-21-2070

11001-1-21-3123  
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

*Por el cual se corrige el número del Acto Administrativo y fecha de expedición del mismo que fue inscrito en el rótulo del plano No. CUIF422/4-00 del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97-18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.*

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

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, esta Curaduría Urbana expidió Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.
2. Que el artículo 2 del Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 del 27 de diciembre de 2021, adoptó el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, distinguido con el número CUIF422/4-00.
3. Que revisado el contenido del plano urbanístico número CUIF422/4-00, esta Curaduría Urbana identificó que por error, el número de Acto Administrativo y fecha de expedición inscrito en el rotulo como, "Acto Administrativo: 11001-1-21-3050 - Fecha: 24-DIC-21", no corresponde con lo establecido en el Acto Administrativo por el cual se aprobó el proyecto urbanístico, siendo el correcto "Acto Administrativo: 11001-1-21-3076 - Fecha: 27-DIC-21".
4. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señala que "...en cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".



CURADORA URBANA 1

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3123

Continuación Acto Administrativo No.

DE 28 DIC 2021

Por el cual se corrige el número del Acto Administrativo y fecha de expedición del mismo que fue inscrito en el rótulo del plano No. CUIF422/4-00 del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

5. Que conforme con lo expuesto, es procedente realizar la corrección correspondiente a la identificación del acto administrativo que lo aprueba.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

#### RESUELVE:

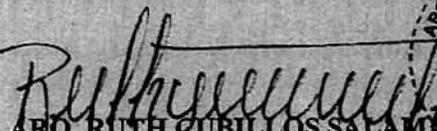
**ARTÍCULO 1:** Corregir el número del Acto Administrativo y fecha de expedición inscritos en el rótulo del plano urbanístico número CUIF422/4-00, el cual quedará así: "Acto Administrativo: 11001-1-21-3076 - Fecha: 27-DIC-21".

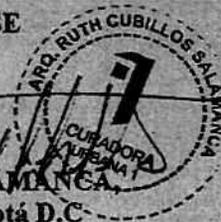
**ARTÍCULO 2:** Proceder a efectuar la nota aclaratoria en el rótulo del plano urbanístico CUIF422/4-00.

**ARTÍCULO 3:** Comunicar el contenido del presente Acto Administrativo a la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., con NIT 860.002.017-4, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso FIDUBOGOTA HILANDERIA FONTIBON.

**ARTÍCULO 4:** Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

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



Proyectó: Arq. Diego Ramirez Vargas  
Revisó: Abog. Daniel Murcia Pabón

Ejecutoriado en Bogotá D.C. a los

28 DIC 2021

177

**CURADORA URBANA**

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-2070

11001- 1- 21- 3076

27 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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

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

**CONSIDERANDO**

Que la sociedad **CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBÓN S.A.S.**, con NIT 860.002.017-4, representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE LOZANO ROBAYO** con cedula de ciudadanía No. 79.311.282, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso **FIDUBOGOTA HILANDERIA FONTIBON** constituido para los predios identificados con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-1525173, 50C-1561692 y CHIPS AAA0160ANKL, AAA0188TRRJ, respectivamente, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-1-21-2070 de fecha 15 de julio de 2021, Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado "LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN", de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que el predio contó con acto administrativo de legalización adoptado mediante Resolución 0036 expedida el 29 de enero de 2001 por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación) y por la cual se legalizó el "desarrollo industrial Hilanderías Fontibón, ubicada en la Carrera 95 No.24-49 y Carrera 96 No.25-53, estableciendo sus normas y fijando obligaciones a cargo del urbanizador responsable", con plano urbanístico No. F 422/4-01.

Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3º del Decreto 2218 de 2015, señala:

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

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

*En el caso que los predios objeto de licencia no abarqué la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana (Negrita y subrayado fuera de texto original).*

Que mediante Escritura Pública No. 1660 de julio 05 de 2001 de la Notaria 55 del Circuito de Bogotá D.C., la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERÍA FONTIBÓN S.A., desenglobó del lote de terreno denominado como "ÁREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR" por el plano de legalización No. F 422/4-01 del "(...) desarrollo industrial Hilanderías Fontibón (...)", un globo de terreno con área de 5.899,50 m<sup>2</sup>, el cual será uno de los dos (2) globos de terreno objeto de la presente solicitud de licencia de urbanización, junto con el área restante del mencionado legalizado que se denomina como "ÁREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR".

Que teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consonancia con las normas nacionales, el trámite actual para la aprobación de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, se adelantará en la modalidad de reurbanización.

Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 2459 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 75 (UPZ 75), denominada FONTIBON, sin reglamentar.

Que de acuerdo con el mapa No. 25- Usos del suelo, que hacen parte del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), los predios se encuentran en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

Que de conformidad con el mapa No. 27- Tratamientos, que hace parte del Decreto 190 de 2004, los predios se localizan en Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

Que al contar con acto administrativo de legalización aprobado mediante Resolución 0036 expedida el 29 de enero de 2001 por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy

TJR

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Secretaría Distrital de Planeación), con el cual se legalizó el "desarrollo industrial Hilanderías Fontibón" y se asignaron sus normas en el marco del Acuerdo 6 de 1990, y de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 735 de 1993, se consideran como predios localizados en zonas industriales con área útil mayor a 2.000 m<sup>2</sup>, los cuales al pretender desarrollar uso de vivienda, deben adelantar proceso de desarrollo, y por ende hacen tránsito a las normas del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo del POT, el área originalmente legalizada, hoy delimitada como área a reurbanizar, se le aplicaran las normas contenidas en el Decreto 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital".

Que de acuerdo con el Artículo 5º del Decreto 327 de 2004, el predio objeto del presente Acto Administrativo, no supera las 10 hectáreas netas urbanizables, razón por la cual no se encuentra sometido a la formulación y adopción de Plan Parcial.

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

Que el estudio urbanístico se realiza con base en el plano urbanístico No. F 422/4-01, sobre el cual se adelantó el proceso de legalización del "desarrollo industrial Hilanderías Fontibón, ubicada en la Carrera 95 No. 24-49 y Carrera 96 No. 25-53 (...)", que se constituye en la base cartográfica para la actuación objeto de aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el ordinal c) del numeral 3º del artículo 2.2.6.1.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de noviembre 18 de 2015, que indica que las licencias de reurbanización se adelantarán con base en el plano topográfico con el cual se tramitó el acto de legalización del área objeto de reurbanización. Que en caso que no existan planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán estos últimos. Y que en el evento que no existe ningún plano topográfico las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos con los cuales se aprobó la legalización, sin perjuicio de la posibilidad adelantar la redistribución de las zonas de uso público.

Que teniendo en cuenta que el plano No. F 422/4-01 es análogo, se realiza la homologación digital y revisión de linderos en correspondencia con lo contenido en títulos de propiedad y además se armonizan con la tradición de los títulos en la información cartográfica del predio, descontando el área de terreno desenglobada, para excluirla del área total de intervención del proyecto urbanístico objeto de

3



Continuación Acto Administrativo No.

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

reurbanización.

Que el área de los predios objeto de reurbanización corresponden a dos (2) globos de terreno que mantienen su denominación tal y como se indicaba en plano urbanístico de legalización No. F422/4-01, así: "AREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR" y "AREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR", con áreas de 14.813,93 M2 y 5.899,50 M2, respectivamente. Adicionalmente las áreas de cada uno de los globos de terreno, se encuentran señadas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1525173 y No. 50C-1561692, respectivamente.

Que la precisión se realiza para efectos de obtener el área bruta de intervención para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, ya que al descontar el área desenglobada mediante Escritura Pública No. 1650 de 2001, da como resultante un área bruta total de 20.713,43 M2.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán proveer áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Que el área de cesión obligatoria para parque corresponde a 3.378,72 M2 y que el área de cesión obligatoria para equipamiento corresponde a 1.589,99 M2.

Que el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en un (1) globo de terreno con área total de 3.379,58 M2 y un globo destinado a cesión obligatoria para equipamiento de 1.590,41 M2.

Que de conformidad con lo establecido en el mapa 28 que hace parte integral del Decreto 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el predio denominado como "AREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR", se localiza en el RANGO 3 de edificabilidad con un índice básico de construcción de 1,00 (14.813,93 M2 sobre Área Neta Urbanizable) y un índice de construcción máximo de hasta 1,75; mientras que el predio denominado como "AREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR", se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad con un índice básico de construcción de 1,00 (5.622,64 M2 sobre Área Neta Urbanizable) y un índice de construcción máximo de hasta 2,75.

Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual "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;

11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No. 160

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- 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.
- 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.
  - La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
  - La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
  - Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto".

Que teniendo en cuenta que las zonas colindantes del predio tiene asignado el estrato Tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1, correspondiente al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan 20 metros de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO de 1,75 para el "AREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR", y de 2,75 para el "AREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR", correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con los RANGOS 3 y 1 de edificabilidad, respectivamente.

Que en atención a lo dispuesto en los ordinales b) y c) del artículo 44 citado, el propietario prevé un área total de cesión adicional para parque de 973,06 m<sup>2</sup>, de los cuales 850,12 m<sup>2</sup> son válidos para incrementar la edificabilidad (486,08 M<sup>2</sup> para el área denominada como "Lote 1 a legalizar" y 364,04 M<sup>2</sup> para el área denominada como "Lote 2 a legalizar"). Adicionalmente el área denominada como "Lote 2 a legalizar", cede 276,86 M<sup>2</sup> correspondientes a suelo para la conformación de la Malla Vial Arterial. De acuerdo con el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, como resultado de las equivalencias, el índice máximo de construcción puede incrementarse en "Lote 1 a legalizar" hasta 25.924,38 M<sup>2</sup> (Rango 3, IC= 1,75), y en "Lote 2 a legalizar" hasta 15.462,26 M<sup>2</sup> (Rango 1, IC= 2,75).

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", como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo se debe prever el 20% del suelo útil del proyecto urbanístico.

Que el parágrafo 2º del mencionado artículo 5º señala que el alcance de esta obligación en el mismo

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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.

Que de acuerdo con el considerando anterior, para efectos del cumplimiento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario, el proyecto urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, da aplicación a las disposiciones del Decreto 221 de 2020, planteando el suelo correspondiente al 20% del área útil total y definiendo el índice de construcción de 1.1 sobre el ANU; edificabilidad que debe ser ejecutada con la primera licencia de construcción, so pena de la condición resolutoria por incumplimiento de dicha obligación para el suelo objeto de aprobación mediante el presente Acto.

Que el proyecto urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN localiza y alindera el suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), correspondiente a 2.814,00 M2 y que este deberá indicarse expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la escritura de propiedad horizontal.

Que para el cumplimiento de lo que trata el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, se define el índice de construcción de 1.1 sobre el área neta urbanizable, el cual corresponde a 5.272,95 M2 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.

Que no obstante lo anterior, el proyecto 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", las cuales serán asignadas dentro del presente Acto Administrativo en un cuadro de asignación de edificabilidad incluido en el plano urbanístico que será adoptado, pero que deberán ser formalizadas con la expedición de la licencia de construcción donde se podrá verificar el cumplimiento de las medidas incentivables.

Que tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017<sup>1</sup>.

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

ARG. RUTH CU  
#

# CURADORA URBANA

ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

101

111

Continuación Acto Administrativo No. **1-1001-1-21-3076** 27 DIC 2021

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por el Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 2218 de 2015, para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización.

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

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

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

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 12 de agosto, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2021, en la cual se comunica la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, las cuales no fueron recibidas en su totalidad, por lo tanto se realizó el día 23 de agosto de 2021 publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-3076, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 21 de julio de 2021 y 27 de agosto de 2021.

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



# CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-3076

27 DIC 2021

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la expedición de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU1F422/4-00.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, asimismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de reurbanización del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

## RESUELVE:

**ARTÍCULO 1:** Aprobar la licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para El Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, para los predios identificados con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-1525173, 50C-1561692 y CHIPS AAA0160ANKL, AAA0188TRRJ, de la Localidad de Fontibón, 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 LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, distinguido con el número CU1F422/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en

8



11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No. \*

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.H-16, 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 de legalización identificado con No. F422/4-01 aprobado mediante Resolución 0036 expedida el 29 de enero de 2001, por la cual se legalizó el "desarrollo industrial Hilanderías Fontibón, ubicada en la Carrera 95 No.24-49 y Carrera 96 No.25-53, estableciendo sus normas y fijando obligaciones a cargo del urbanizador responsable.", la siguiente nota:

"El plano CU1F422/4-00 aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y modifica parcialmente al plano F422/4-01."

### ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., con Nit. No. 860.002.017-4, representada legalmente por el señor LUIS FELIPE LOZANO ROBAYO con cedula de ciudadanía No. 79.311.282, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso FIDUBOGOTA HILANDERÍA FONTIBÓN constituido para los predios identificados con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual) con folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-1525173, 50C-1561692 y CHIPS AAA0160ANKL, AAA0188TRRJ, respectivamente, de la Localidad de Fontibón Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN.

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. 11001-1-21-2070 de fecha 15 de julio de 2021.

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

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de veinticuatro (24) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto

9

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1077 de 2015 modificado por el artículo 8 del decreto 2218 de 2015.

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

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

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, a la sociedad CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERÍA FONTIBÓN S.A.S., con Nit. No. 860.002.017-4, representada legalmente por el señor LUIS FELIPE LOZANO ROBAYO con cédula de ciudadanía No. 792310282, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso FIDUCIARIA HILANDERÍA FONTIBÓN constituido para los predios identificados con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-1525173, 50C-1561692 y CHIPS AAA0160ANKL, AAA0188TRRJ, respectivamente, de la Localidad de Fontibón.

##### URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, a la Ingeniera PAULA LUCIA PINZON GARCIA, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.919.940 y matrícula profesional No. 25202-39569 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

##### ARQUITECTO DISEÑADOR

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, al Arquitecto NOEL LA VERDE JACQUES, identificado con matrícula profesional No. A15302013-79947824, 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 LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

170

Continuación Acto Administrativo No. **11001-1-21-3076** 27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, identificado con nomenclatura urbana **KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- 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 por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordinadas.

**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 **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

ÁREA BRUTA		707,849
1.1	ÁREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR	14,813,93
1.2	ÁREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR	5,899,50
ÁREA DE RESERVA POR MANEJO ANTERIOR		2,686
2.1	ÁREA ZONA DE RESERVA VIAL AK 97 ANTES AV FONTIBON (V-3) Carrera 97	276,86
ÁREA RESERVA OIGADIS (PARR. CALQUE DE EDIFICABILIDAD)		20,330,57
3.1	Área Neta Urbanizable LOTE 1 A LEGALIZAR	14,813,93



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

3.2	Área Neta Urbanizable LOTE 2 A LEGALIZAR	5.622,64
4	CONTROL AMBIENTAL	56,741
	ÁREA NETA URBANIZABLE (PARA EL CÁLCULO DE CESIONES)	1987,093
5.1	Área Neta Urbanizable LOTE 1 A LEGALIZAR	14.813,93
5.2	Área Neta Urbanizable LOTE 2 A LEGALIZAR	5.060,90
6	ÁREA DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	4.963,71
6.1	Área para parques (exigida)	3.378,72
	Área para Equipamientos (exigida)	1.589,99
6.2	PARQUE	3.379,58
6.3	CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE TOTAL	1.973,06
6.3.1	CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE 1	486,08
6.3.2	CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE 2	321,03
6.3.3	CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE	165,95
6.4	EQUIPAMIENTO	1.590,41
	ÁREA TOTAL DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PROPORCIONALES	5.943,05
	ÁREA TOTAL DE CESIONES PARA VÍAS	107,60
7.1	CESIÓN VIA LOCAL CL 19- ANTES Calle 26 (V-8)	0,50
7.1	CESIÓN VIA LOCAL KR 96 H ANTES Carrera 96 (V-8)	1.174,10
8	ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	64.172,55
	ÁREA ÚTIL	8.357,18
9.1	Área Útil VIP (Exigida - 20% del área útil)	2.751,44
9.2	ÁREA ÚTIL 3 VIP	2.814,00
9.2	ÁREA ÚTIL NO VIP	110.943,18
9.2.1	ÁREA ÚTIL 1	5.882,28
9.2.2	ÁREA ÚTIL 2	5.060,90

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CUU 422/4-00, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

## 2 DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN.

## 3 ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de

Continuación Acto Administrativo No. **11001-1-21-3076** 27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, identificado con nomenclatura urbana **KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

## ARTICULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS:

### I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

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

Área de Actividad: Residencial  
Zona: Residencial con Actividad Económica en la Vivienda  
Tratamiento: Consolidación  
Modalidad: Densificación Moderada

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

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, no se localiza en zona de riesgo por inundación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

### II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

#### 1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos

El Proyecto Urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria correspondientes al 25% del área neta urbanizable válida para el cálculo de cesiones, así: para parque en un (1) globo de terreno con área total de 3.379,58 M2 y un globo destinado a cesión obligatoria para equipamiento de 1.590,41 M2.

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número CU1R422/4-00 y una vez ejecutado el proyecto,

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN; identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán 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 será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, deberán ser coordinados 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 2004 y deberá 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 de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área para arborizada. No obstante, en el proyecto específico de las zonas verdes 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 de las zonas verdes 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 de las zonas verdes.

**2.3. Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

**2.4. Andenes perimetrales:** Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

**2.5. Especialización de áreas:** Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

## 3. Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público se regularán por las siguientes normas:

**3.1 Usos.** El uso que se plantee dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, con área inferior a 0.2 hectáreas, corresponderá exclusivamente a la de parque.

11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

### III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN aprobado, respeta y mantiene los perfiles de las vías de la malla vial arterial y local, según la información contenida en el plano urbanístico de legalización No. P422/4-01.

El acceso vehicular a los lotes deberá localizarse sobre vía local y a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

### IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

De conformidad con el artículo 34 y el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, y teniendo en cuenta que el predio se encuentra localizado en un Área de Actividad Residencial, en Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

#### 1. USOS PERMITIDOS

##### 1.1 Uso Principal

VIVIENDA VIS Y NO VIS, UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR.

##### 1.2 Otros usos

Para el desarrollo de usos diferentes a los contemplados en el presente Acto Administrativo se deberá cumplir con lo establecido en el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

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

El Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según las disposiciones del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, delimitando y alindando el 20% de suelo útil para (VIP) y además determinado el índice de 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

La edificabilidad asignada de 1.1 sobre Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación deberá ser ejecutada con la primera licencia de construcción, so pena de la condición resolutoria por

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbano denominado LA EGO E HILANDERIAS antes HILANDERIAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

incumplimiento de dicha obligación para el área objeto de la aprobación mediante el presente acto.

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

CÁLCULO DE ÁREAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)		ÁREA ÚTIL		CONSERVACIONES	
1	ÁREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR	5.060,90		100,00%	5.060,90
	ÁREA ÚTIL 2	5.060,90	5.622,74		
2	ÁREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR	3.882,28		100,00%	3.882,28
	ÁREA ÚTIL 1	3.882,28	4.000,34	97,04%	
	ÁREA ÚTIL 3 VIP	2.814,00	3.298,52	82,26%	1,10
	ÁREA TOTAL	8.943,18	12.921,60		1,860,41

### 3. RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

El proyecto se acogerse a las disposiciones del SUBCAPÍTULO 1 del Decreto 221 de 2020, sobre régimen de incentivos para la construcción de productos inmobiliarios de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), los cuales se presentan en detalle en el cuadro a continuación, y que deberán ser formalizados con la expedición de la licencia de construcción donde se podrá verificar el cumplimiento de las medidas incentivables.

CÁLCULO INCENTIVO SEGUN SUBCAPITULO 1 DEL DECRETO 221 DE 2020	
Edificabilidad máxima permitida del Proyecto Urbano (M2)	41.386,64
Área construida descontable de IC, destinada para construcción de V.I.P. (En su caso obligatorio sobre IC=1,10)	5.272,95
Área construida descontable de IC, destinada para construcción de V.I.S. (30% para VIS entre 136 y 150 SMMLV)	8.277,33
Área total con incentivos (M2)	54.936,91

### 4. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

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

Para acceder a los incentivos de que trata el parágrafo 2, artículo 11 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
*Ruth*

Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-3076

27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada en el marco de la solicitud de la correspondiente licencia de construcción.

## 5. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

### 5.1 ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y según conceptos de altura para construcción expedidos por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo los radicados No.4109-085-2018014795 del 09 de abril de 2018 y No.4109-085-2019051322 del 19 de diciembre de 2019, por los cuales se aprueba una altura máxima de 47 metros (LOTE 1 A LEGALIZAR) y 41,34 metros (LOTE 2 A LEGALIZAR), respectivamente, incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

#### Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado.
- La altura máxima entre alfileres superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

### 5.2 ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

#### 5.2.1 ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable. El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

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

### 5.2.2 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 327 de 2004, el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, cuenta con una edificabilidad básica de 1.00.

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

De acuerdo con lo establecido en el plano No. 28 (ÍNDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

El predio denominado como "AREA BRUTA LOTE 1 A LEGALIZAR", se localiza en el RANGO 3 de edificabilidad con un índice de construcción máximo de hasta 1,75 (25924,38 M2), mientras que el predio denominado como "AREA BRUTA LOTE 2 A LEGALIZAR", se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad con un índice de construcción máximo de hasta 2,75 (5.462,26 M2).

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

### 5.2.3 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, y prevén cesión para parque adicional y suelo para Malla Vial Arterial para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros:

**11001-1-21-3076**

27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No. 1

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

CÁLCULO DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL RANCHO 3 - UICOTE 2 A LEGALIZAR					
ÁREA NETA URBANIZABLE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD M2	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD M2	COMPENSACION	CESION ADICIONAL M2
	TIPO	ÍNDICE			
14813,93	BASICO	1,00	14813,93	0	0
	ACAPE 1	0,375	5555,22	20 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	277,76
	ACAPE 2	0,375	5555,22	20 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 X 0,75 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	208,32
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1,75</b>	<b>25924,38</b>		<b>486,08</b>

CÁLCULO DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL RANCHO 3 - UICOTE 2 A LEGALIZAR					
ÁREA NETA URBANIZABLE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD M2	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD M2	COMPENSACION	CESION ADICIONAL M2
	TIPO	ÍNDICE			
5622,64	BASICO	1,00	5.622,64	0	0
	ACMVP	0,236	1328,93	4,5 M2 X 1 M2 DE CESION PARA MALLA VIAL ARTERIAL	276,86
	ACAPE 1	0,689	3.590,88	20 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	179,54
	ACAPE 2	0,875	4.919,81	20 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 X 0,75 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	184,49
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2,75</b>	<b>15.462,26</b>		<b>640,90</b>

**5.3. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

**1. Manejo de sótanos**

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



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

### 2. Manejo de semisótano

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

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

### 3. Usos permitidos en sótano y semisótano

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

### 4. Manejo de rampas y escaleras:

#### Terreno Plano

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

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1,00) metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

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

### 5.4. AISLAMIENTOS

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5,00	3,00
b. Vivienda no VIS ni VIP	De 1 a 3	5,00	3,00
	De 4 a 5	7,00	4,00

Continuación Acto Administrativo No. **11001- 1- 21- 3076** 27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o más		

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

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- 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 plante 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.
- Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con culatas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto aislamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

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

**5.5. PATIOS**

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERIAS antes HILANDERIAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

**5.6. VOLADIZOS**

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

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2, V-3	1.50 mts

**5.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS**

**ANTEJARDINES**

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NÚMRO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (en metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
	De 4 a 5	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP	De 6 a 7	4.00
	De 8 a 17	5.00
	De 18 a 19	7.00
	18 o más	10.00

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

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



11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No. 7

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

### RETROCESOS

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

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

### 5.8. CERRAMIENTOS

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

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zocalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,00 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida con nivel de empate.

### 5.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

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

- Para cerrar predios sin urbanizar.
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial. Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

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

### 6. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano No. 29 del Decreto 190 de

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO F HILANDERIAS antes HILANDERIAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el Sector de Demanda "C", y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo No. 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Para el uso de vivienda la cuota de estacionamiento señalada se aplica según número de viviendas, así:

**6.1. Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:**

- Un (1) estacionamiento privado por cada uno (1) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada dieciocho (18) viviendas.

**6.2. Vivienda Multifamiliar:**

- Un (1) estacionamiento privado por cada seis (6) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada quince (15) viviendas.

Nota: Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Para todos los usos por cada 30 cupos exigidos se debe asignar un (1) estacionamiento para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50mts por 3.80mts, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

**7 EQUIPAMIENTO COMUNAL**

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

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

**7.1. Para el uso de vivienda de interés social.**

- 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.

**7.2. Para el uso de vivienda No VIS.**

- Se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción en el uso.

RUTH  
CUBILLOS  
SALAMANCA

# CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo No.

11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

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

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.

## Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

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

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

## 8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

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

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

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

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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

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

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

- Deberán ser construidos según la "*Cartillas de Andenes*" (Decreto 308 de 2018).
- 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. OTRAS NORMAS

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.

11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C. Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.**
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen,** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones.

## 12. REMISIÓN 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 108 de 2000.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- Decreto 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, y desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020..."
- 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 POU).

## ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No.

**Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.**

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

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

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas, (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

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

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

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

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA BGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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

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

7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de someter 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 constan en 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 establecimiento de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

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

10. 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.

12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.



# CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo No. **11001-1-21-3076** 27 DIC 2021

**Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.**

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICULO 10. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

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

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



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97-13-20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

**CURADORA URBANA**

ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001- 1- 21- 3076 27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No.

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN**, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

**ARTICULO 11.** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-1-21-2070 del 15 de julio de 2021.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominada **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN** aprobado bajo el número CUIF422/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-1-21-2070.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
6. Los demás documentos que hagan parte de la licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **LA EGO E HILANDERÍAS** antes **HILANDERÍAS FONTIBÓN** mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 12. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

Son causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

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



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERIAS antes HILANDERIAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana ER 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 T8 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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 excusarse 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 13. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

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 propiedad y de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

#### ARTICULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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

**CURADORA URBANA**

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001- 1- 21- 3076

27 DIC 2021

Continuación Acto Administrativo No. 7

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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 15. CONDICIÓN RESOLUTORIA**

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) e interés prioritario (VIP) establecidas en el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN y del índice de construcción de 1.1 para la Edificación de Vivienda de Interés Prioritaria establecida para el área objeto de la presente licencia, constituya condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 16.** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015; Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

27 DIC 2021

*Ruth Cubillos Salamanca*  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Arq. Diego Ramirez Vargas  
Abg. Daniel Murcia Rabon  
Ing. Giovanni Vega

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

28 DIC 2021

35  
2070

126  
183

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-21-3076 27 DIC 2021

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AK 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

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

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.

#### Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

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

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

#### 8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

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

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

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

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner.

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, identificado con nomenclatura urbana KR 96 G 17 B 49 (actual) / AX 97 18 20 (actual), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

## 10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

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

- Deberán ser construidos según la "Cartilla 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 alcantarillas, ventosas, 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 requiere licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

## 11. OTRAS NORMAS

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado LA EGO E HILANDERÍAS antes HILANDERÍAS FONTIBÓN, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.