

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

En 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 político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2005.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-PO86
VERSIÓN 16

025-14141



INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.	2. Identificación Número NIT 900.192.711-6
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN	4. Identificación del representante legal 32.562.961
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2008020	6. Dirección CALLE 122 # 23-55
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: pablo.caro@constructoracapital.com	8. Teléfono P3017501144

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda RESPLANDOR	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 240 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) MANZANA 12 VIP - URBANIZACIÓN ALEGRA	13. Localidad - UPZ Bosa - UPZ 87 TINTAL SUR
14. Estrato 2	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 44
16. Licencia de urbanismo 11001-3-23-1125	17. Licencia de construcción 11001-3-24-2937
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 4681.75	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 10024.40
20. Área a construir para esta radicación (m²) 10024.40	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° 05-jul.-2026
24. Chip(s) N/A	25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50S-40818544
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 05-jul.-2026
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI
Enidad Fiduciaria: FIDUCIARIA BOGOTÁ	Contrato 2-3-115594
Escritura o Contrato número 963	Fecha 04-ago.-2023
Fecha 09-jun.-2017	Vigencia 04-ago.-2026
Notaría 71	Prórroga 04-ago.-2029

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250051.	FECHA 28 MAR 2025
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.		
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.	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:	22 ABR 2025
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.		
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	Maria Paula Sarmiento	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.		
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		
ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		

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.

1

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SUBDIRECCIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA
		30-12-2024
		CÓDIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR:	<u>Constructora Capital Bogotá SAS</u>	Quien realiza la solicitud	
Nombre del Proyecto:	<u>Resplandor</u>		

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SEÑALADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SÍDEVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SÍDEVIC)	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. 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)	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s)	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual se desarrolla el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM03-FO123 diligenciado por el banco con promotor anexar el el acreedor su entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expone textualmente la obligación de ley.	✓				
6. Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus aportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, vistas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. 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.	✓				
	e. 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.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). 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.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). 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.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SÍDEVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la corporación urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
		✓				

*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante corporación urbana:
-Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 18 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.

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En caso de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguramiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 1. Solicitud Previa.)		/			
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma hoja	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma HTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/				

1. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forman parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N/A
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER, y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber transmitido y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

- Corregir Formato PM05-FO121
- Corregir Formato PM05-FO124
- Corregir Formato PM05-FO86.

(Subsanar)

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento

C.C:

Fecha de verificación:

26/03/2025

Firma del profesional:

28/03/2025

RADICACIÓN COMPLETA:

☐

SOLICITUD INCOMPLETA:

☒

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal y Apoderado

Pablo Eduardo Caro Guevara

Firma: [Firma]
C.C. 1032442041



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

Certificado generado con el Pin No: 2503128734110371417

Nro Matricula: 50S-40818544

Página 1 TURNO: 2025-110804

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 02:52:00 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-06-2024 RADICACIÓN: 2024-28214 CON: ESCRITURA DE: 07-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 12- VIP URB ALEGRA CON AREA DE 4.681.75MTRS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1595 DE FECHA 10-05-2024 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA) ENGLOBO POR E. 1595 DEL 10-05-24 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40818462. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE SANINT GUTIERREZ MARGARITA POR E. 6753 DEL 27-10-16 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 3993 DEL 27-12-05 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40463113. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SAN IGNACIO LTDA. POR E. 1275 DEL 15-10-81 NOTARIA 32 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-633117. UN SEGUNDO PREDIO: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SANINT DE CASTAÑO MARIA DEL PILAR PPR E. 963 DEL 09-06-17 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SAN IGNACIO LTDA. POR E. 1276 DEL 15-10-81 NOTARIA 32 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO AL AREA ACTUAL Y LINDEROS, POR E. 787 DEL 01-03-02 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 50S-625397. UN TERCER PREDIO: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE SANINT DE GOMEZ MARIA EUGENIA POR E. 6752 DEL 27-10-16 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SAN IGNACIO LTDA. POR E. 1274 DEL 15-10-81 NOTARIA 32 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-633118.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40818462

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-06-2024 Radicación: 2024-28214

Doc: ESCRITURA 1595 del 10-05-2024 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION ALEGRA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503128734110371417

Nro Matrícula: 50S-40818544

Página 2 TURNO: 2025-110804

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 02:52:00 PM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "1"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2025-110804

FECHA: 12-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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

Bogotá D.C., 06 de febrero de 2025

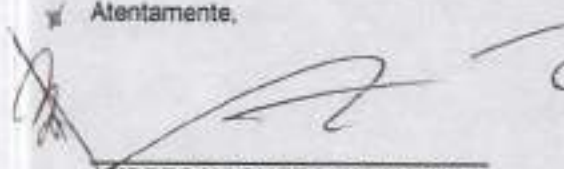
Señores,
SECRETARIA DEL HABITAT
Ciudad

Yo **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., con NIT 800.142.383-7, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá, D. C., legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá, D. C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad que obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, NIT. 830.055.897-7 titular de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40463113, 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463114** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ ZONA SUR, donde se desarrollará el Proyecto **RESPLANDOR**, por medio del presente **COADYUVO** a **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** con NIT 900.192.711-6, para que adelante ante ustedes los trámites de radicación del permiso de enajenación del proyecto **RESPLANDOR**.

El coadyuvado está facultado para firmar la solicitud, contrato y/o convenios respectivos, aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, interponer recursos, recibir, desistir, sustituir, renunciar, disponer y notificarse de los actos que se emitan dentro del trámite.

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

Atentamente,


ANDRES NOGUERA RICAURTE
CC. 80.503.834 de Bogotá
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera y administradora del patrimonio
autónomo denominado FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7



Dilator: José Rivas
Revisor: Carol Velasco
Aprobó: María Navas



Principios de Responsabilidad

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3461666, según T y a nivel nacional al 018009726036
y/o al correo electrónico atención: fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Prév. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 601-3420101, Fax: 3400183 Celular: 318-3736677
Correo Electrónico: delc@defensorfinanciero@bancofbogota.com.co

NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO
DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 65 DELIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

El anterior escrito dirigido a:

Fue presentado personalmente ante el suscrito notario
sesenta y cinco de Bogotá por

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE

Quien se identificó con: C.C. 29503834
y además declaró que el contenido del
anterior documento es cierto y que la firma
que lo autoriza fue puesta por el ingreso a
www.notariaseineia.com para verificar este
documento

Bogotá D.C., 2025-02-12 09:05:43

Escritura No. 111wx
FEB 2025-02


ENRIQUE JOSE NATES GUERRA
NOTARIO 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



J 2 FEB 2025

65- NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESPACIO EN BLANCO

4

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL RESPLANDOR**

(i) **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad comercial identificada con Nit. 900.182.711-6 con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número cero cero uno (001) del dos (02) de Enero del año dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín (Antioquia), registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el día 8 de Enero de 2008, bajo el Nro. 01182366 Del libro IX, y transformada a Sociedad por Acciones Simplificada mediante acta No. 9 de la Asamblea de Accionistas de fecha 21 de julio de 2011, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá el 8 de agosto de 2011 bajo el número 01502112 del libro IX, representada en este acto por **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 80.090.710 de Bogotá, obrando como Representante Legal Especial según Escritura Pública Nro. 1781 del 28 de mayo del 2015 de la Notaría 32 de Bogotá, de acuerdo con el poder otorgado por **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO** mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076 de Medellín, en su calidad de PRESIDENTE en ejercicio de la sociedad, todo lo anterior tal y como consta en el mencionado poder general y en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que igualmente la sociedad se encuentra autorizada para la enajenación de los inmuebles correspondientes al proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL RESPLANDOR** Sociedad que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

(ii) **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA**, patrimonio autónomo identificado con Nit. 8300558977 cuya vocara y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT. 800142383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991). Para el presente acto el Fideicomiso se encuentra representado por **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.090.710 de Bogotá, según poder especial a él conferido por el patrimonio autónomo, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE TRADENTE**, y el de la otra **EL (LA) (LOS) SENOR(A)(ES)**

mayor(es) de edad, identificado(a)(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, y que para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LA EMPRESA VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa, a **EL COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan: el derecho de dominio y posesión material de que es titular sobre el(los) siguiente(s) bien(es) del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESPLANDOR**

Apartamento: _____ Torre _____ área _____

Se enajena con todas sus mejoras, anexidades y dependencias. EL inmueble anteriormente mencionado hace parte integrante de El Conjunto RESIDENCIAL RESPLANDOR, situado en el predio con nomenclatura MANZANA 12 VIP Urbanismo Alegre de Bogotá DC, aprobado mediante licencia de construcción No. 11001-3-24-2937 expedida en la Curaduría Urbana No.3 de Bogotá con fecha de ejecutoria de 03 de marzo de 2025

EL VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICADO NUMERO XXXXXXXXXXXX del XX de XXXX DE 20XX emitido por la Secretaría Distrital del Habitat.

PARAGRAFO PRIMERO: La Empresa Vendedora advierte expresamente que en el presente contrato de compraventa se incluye la acometida para televisión, la acometida para gas (sin medidor) y la acometida telefónica. El cargo por conexión de gas, energía y el servicio de televisión están a cargo de el(los) promitente(s) comprador(es) y deberán ser tramitados por este(os). La Empresa Vendedora ha realizado un convenio con una empresa de telecomunicaciones para la prestación de servicio de la línea telefónica.

PARAGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación.

PARAGRAFO TERCERO: Todos los parqueaderos del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL RESPLANDOR** son bienes comunes. Por lo tanto, no se promete Parqueadero privado.

SEGUNDA: El **PROMITENTE VENDEDOR** es propietario del lote identificado con Matricula Inmobiliaria Número 50S-40818544 cuyas áreas, medidas y linderos fueron los siguientes:

Un lote ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área de 4.681,75 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto B9 al punto B10, en una distancia de 39,10 metros, del punto B10 al punto B11, en una distancia de 55,80 metros, del punto B11 al punto B12, en una distancia de 4,00 metros, del punto B12 al punto B13, en una distancia de 25,40 metros, del punto B13 al punto B14, en una distancia de 8,40 metros, del punto B14 al punto B15, en una distancia de 9,90 metros, del punto B15 al punto B16, en una distancia de 14,60 metros, del punto B16 al punto B17, en una distancia de 8,50 metros, del punto B17 al punto B18, en una distancia de 14,70 metros, del punto B18 al punto B19, en una distancia de 24,40 metros del punto B19 al punto B9 punto de partida, en una distancia de 161,80 metros.

5

TERCERA: TITULOS DE ADQUISICIÓN: Por Escritura Pública Nro. 6753 del 27 de octubre del 2016 de la Notaría 32 de Bogotá MARGARITA SANINT GUTIERREZ otorgo transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil al **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA** cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. (inscrita el 29 de noviembre del 2016), de los inmuebles MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 50S-40463113 y 50S-40463114.

La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESPLANDOR** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 875 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: LOS CONTRATANTES, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se regirán por las siguientes normas:

a. Con este contrato de promesa se firma por las partes las especificaciones y condiciones generales de el (los) inmueble(s) respectivo(s) y las de su construcción, fachada, acabados, interiores de pisos, cocina, baños, tipo de ventanería, etc., serán descritas detalladamente en el anexo que hará parte integral del contrato de promesa de compraventa y suscrito por las partes. Especificaciones que servirán como norma para regir las relaciones entre LOS CONTRATANTES para así establecer lo que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá (n) derecho de exigir y los que LA PROMETIENTE VENDEDORA está obligada a entregar como se indican en los planos aprobados.

b. En caso de que a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMETIENTE VENDEDORA material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción son las contenidas en los planos aprobados.

En el evento de que las partes acuerden reformas al inmueble objeto de la promesa de compraventa, estas y su forma de pago, se consignarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta promesa y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas.

QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de: _____, y su forma de pago estará consignada en dicho contrato de promesa de compraventa y será como aparece a continuación:

A. La suma de \$ _____ correspondiente a un préstamo que el promitente comprador tramitará con _____, y lo tendrá aprobado a más tardar el día _____ de _____ de 2022, de lo contrario la promitente vendedora podrá dar por terminado este contrato.

B. _____

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que la Entidad que otorga el préstamo, niegue el crédito o sea aprobado parcialmente al Promitente Comprador, La Empresa Vendedora se reserva la facultad o el derecho a dar por terminado unilateralmente el contrato de promesa de compraventa y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato.

En caso de que el crédito sea negado o solo sea aprobado parcialmente, y el comprador no acepte este crédito parcial, deberá enviar una carta a la Empresa Vendedora solicitando la devolución de los dineros entregados como abono al valor del inmueble. La promitente vendedora devolverá los dineros exceptuando los gastos en que incurra el estudio del crédito (avalúo, estudio de títulos, estudio de crédito) dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que el Promitente Comprador haga entrega de la notificación de la negación del crédito con una carta adjunta en la que solicita la devolución de los dineros con sus respectivos soportes, estos dineros se entregarán sin intereses y no habrá lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato. En caso de que la negación del crédito sea por reportes en las centrales de riesgo dará lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato. Por consiguiente, el Promitente Comprador autoriza expresamente a la Promitente Vendedora a retener de los dineros ya cancelados la multa pactada en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el crédito es negado y el inmueble al que se hace mención en la cláusula PRIMERA tiene modificaciones solicitadas por el comprador, el costo de estas deberá ser asumido por el Promitente Comprador, valor que se descontará de los dineros entregados a la Promitente Vendedora.

PARAGRAFO TERCERO: Los pagos que efectúe el Promitente Comprador serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

6

PARAGRAFO CUARTO: INTERESES POR MORA: El incumplimiento en el pago por parte del Prometiente Comprador, de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta promesa, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, causará un interés legal permitido por la ley, sin sobre pasar el tope de usura, pagaderos por mensualidades vencidas.

PARAGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza que el valor del SUBSIDIO sea desembolsado a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S

En caso de que CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ceda a otra persona jurídica el contrato de promesa de compraventa se entenderá que el promitente comprador también cede a dicha persona jurídica esta autorización de desembolso y cobro del subsidio.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: La Empresa Vendedora garantiza que el inmueble materia de esta promesa es de su exclusiva propiedad y que lo transferirá libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción: a) del Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido de conformidad con la cláusula SEPTIMA de esta promesa. b) una hipoteca abierta constituida por el Prometiente Vendedor a favor de DAVIVIENDA, gravamen del que será(n) desahogado(s) el (los) inmuebles en el mismo acto de la escritura de compraventa que solemniza el presente contrato.

La Empresa Vendedora se obliga a acudir al saneamiento de lo que se promete vender, por evicción o por vicios redhibitorios.

SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Los inmuebles objeto de promesa de compraventa, están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2.001. En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos, etc. Al momento de la entrega del inmueble, La Prometiente Vendedora hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en medio magnético.

PARAGRAFO PRIMERO: DESTINACION: El inmueble materia de este contrato, se destinará exclusivamente a: VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por el ADQUIRIENTE O CAUSAHABIENTE a cualquier título.

PARAGRAFO SEGUNDO: MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La Prometiente Vendedora podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal antes de escrituración del inmueble, siempre y cuando dicha modificación no afecte los coeficientes ni las áreas comunes pactadas en el presente contrato.

OCTAVA: ENTREGA MATERIAL: La entrega del (Los) inmueble(s) prometidos en venta se efectuará el _____ de _____ de _____. No obstante el señalamiento de este plazo, la Prometiente Vendedora dispondrá de un plazo de gracia de 60 días para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo la entrega material no se hubiere hecho, La Prometiente Vendedora deberá reconocer a el Prometiente Comprador durante los 120 días siguientes una suma de XXXXX por cada 30 días correspondiente a un cánón de arrendamiento, que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes. Vencido este plazo se entenderá que hay incumplimiento por parte de la Prometiente Vendedora y el Prometiente Comprador podrán aplicar contra esta lo previsto en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a lo establecido por el código civil. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por el promitente vendedor.

En el evento que esta fecha se tenga que modificar la promitente vendedora hará saber por escrito al Prometiente Comprador a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado.

En caso de no ser entregado el inmueble por que el Prometiente Comprador no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones contraídas en la cláusula quinta del presente contrato, el Prometiente Comprador no se exime del pago de los gastos de administración, servicios públicos e intereses que tendrá que asumir a partir de la fecha pactada y en caso de no recibir estando cumplidas todas las obligaciones, la promitente vendedora tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos por el Prometiente Comprador a entera satisfacción, habiendo cumplido la promitente vendedora con la obligación de entregar y desde ese momento serán a cargo del Prometiente Comprador todos los gastos, servicios públicos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por la promitente vendedora.

PARAGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia que La Prometiente Vendedora podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a El Prometiente Comprador en la fecha establecida para ello si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula QUINTA de esta promesa y las demás cláusulas de la misma.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Empresa Vendedora declara que efectuará las obras exigidas por el Distrito para la aprobación del Conjunto Residencial; igualmente declara que hará entrega del inmueble con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

PARAGRAFO TERCERO: INTERESES DE SUBROGACION. El Promitente Comprador reconocerá al promitente vendedor el 1.5% mes vencido sobre el valor del crédito desde el momento de la entrega hasta la subrogación del mismo.

PARAGRAFO CUARTO: ENTREGA DE BIENES COMUNES. La Prometiente Vendedora hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete vender y comprar se otorgará en la Notaría TREINTA Y DOS de Bogotá D.C., el día _____ de _____ de 201____, o antes si las partes lo acuerdan. Se fija como hora las 10:00 am. Para el otorgamiento de la escritura pública cada una de las partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvos exigidos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que La Empresa Vendedora podrá NO AUTORIZAR LA ELABORACION de la escritura pública de compraventa si el Prometiente Comprador no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto.

PARAGRAFO PRIMERO: Si para la firma de la escritura, Davivienda solicita al Prometiente Comprador actualización de la información que soporte capacidad de pago y endeudamiento, este dispondrá de diez (10) días para suministrarla.

PARAGRAFO SEGUNDO: CONTENIDO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Las partes contratantes dejan las siguientes constancias expresas para que se incluyan en el texto de la Escritura pública a través de la cual se solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa, dado que el PROMETIENTE COMPRADOR es beneficiario del subsidio familiar de vivienda otorgado por _____.

- A). Que esta vivienda es de interés social adquirida con el subsidio familiar de vivienda utilizado como parte de pago de la misma.
- B). Que el subsidio referido por valor de \$ _____ fue asignado por _____ mediante resolución número _____ del _____ de _____ y comunicado con carta de asignación respectiva que se protocoliza en la escritura.
- C). La obligación de los beneficiarios de restituir el subsidio familiar de vivienda a la entidad otorgante en el caso de que se transfiera el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido 5 años desde la fecha de asignación del mismo.
- D). La obligación de restituir el valor del subsidio familiar de vivienda en el evento de que se llegare a comprobar que existió falsedad o imprecisión de los documentos para acreditar los requisitos establecidos para la postulación.
- E). La inhabilidad para una nueva postulación por un término de 10 años para la persona que presente documentos o información falsos con el propósito de que sea asignado el subsidio familiar de vivienda.
- F). La constitución del patrimonio de familia inembargable a favor de los promitentes compradores y los hijos menores actuales y los que llegaren a tener.

PARAGRAFO TERCERO: CLÁUSULA ESPECIAL: El (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES) declara(n) que son beneficiarios del subsidio familiar de vivienda asignado al hogar del cual forman parte: _____

DECIMA: IMPUESTOS: La Empresa Vendedora tendrá a su cargo el pago de servicios, tales como: Energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, etc., hasta el día en que haga la entrega material del inmueble o hasta el día en el cual éste deba ser recibido por el comprador de acuerdo a lo establecido en esta promesa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de la Prometente Vendedora, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre el inmueble hasta la fecha de entrega del inmueble en venta. En caso de que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo del comprador. De conformidad con la ley 9 de 1989, la obligación de pago de los impuestos que graven el inmueble corresponderá al enajenante, esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador. De conformidad con la ley 9 de 1989, el pago impuesto predial corresponderá al promitente vendedor en lo que respecta a la vigencia del año fiscal en que se otorga la escritura pública de compraventa y anteriores.

DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de la suma del 10% del valor total de los inmuebles. En caso de incumplimiento por parte del Prometente Comprador, la promitente Vendedora descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio del inmueble al Prometente Comprador sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. En caso de incumplimiento por parte del Prometente Vendedor, ésta estará obligada a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el Prometente Comprador decide terminar el contrato, la Prometente Vendedora está obligada a devolver el dinero abonado por el Prometente Comprador, sin intereses, dentro de los cinco días hábiles al incumplimiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Si el comprador registra un atraso de más de 30 días en el pago de alguna de las obligaciones, el Prometente Vendedor podrá dar por terminado unilateralmente este contrato, dando lugar a la aplicación de lo pactado en esta cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO: Después de la firma de esta promesa los pagos que se efectúen en la Fiduciaria no hacen parte del cumplimiento de las obligaciones adquiridas en esta promesa. El retiro de los mismos será a cargo del Prometente Comprador al cual se le descontará por parte de la Fiduciaria el gravamen a las transacciones financieras a que haya lugar.

DECIMA SEGUNDA: CAUSAL DE TERMINACION DEL CONTRATO: En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte compradora el contrato se dará por terminado. La promitente vendedora entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. La promitente vendedora reconocerá un interés del 0,3% mes vencido sobre los dineros cancelados como parte de pago, a partir de la fecha de fallecimiento, hasta la entrega del dinero.

DECIMA TERCERA: DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón del presente contrato, serán dirimidas por la Justicia ordinaria.

DECIMA CUARTA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de las Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y Registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por el Prometente Comprador. Igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúos, estudios de títulos, serán asumidos por el Prometente Comprador.

DECIMA QUINTA: CESION DE DERECHOS: La Empresa Vendedora se reserva la facultad de aceptar la cesión de éste contrato por parte del COMPRADOR. La aceptación se hará por escrito y el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio. Dado el caso que el EL PROMETIENTE COMPRADOR haya realizado abonos al inmueble por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a nuestra cuenta. Igualmente, el promitente comprador acepta que la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** ceda el presente contrato a cualquier persona jurídica o natural.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbalmente o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

9

DECIMA SEPTIMA: RECLAMACIONES: EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material de que trata la cláusula OCTAVA de este contrato, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la Empresa Vendedora dentro de los 10 días siguientes a la fecha de entrega.

Al momento de la entrega del inmueble se firma, por ambas partes, un acta en la cual serán consignadas las observaciones de daños o imperfecciones que sean evidenciadas en ese momento, imperfecciones que deben ser resueltas por el prometiende vendedor dentro del mes siguiente a la entrega.

DECIMA OCTAVA: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S se obliga a realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

DECIMA NOVENA: Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con la vendedora las oficinas de CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ubicadas en la Calle 122 No 23- 55, Bogotá D.C. y en caso de notificación al Prometiende Comprador será en los teléfonos _____

y dirección _____ barrio _____

VIGESIMA: El promitente vendedor se obliga con el promitente comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " (...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año (....)

VIGESIMA PRIMERA: El promitente vendedor se compromete a tramitar el desenglobe, de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

VIGESIMA SEGUNDA. El Prometiende Comprador manifiesta que leyó detenida y cuidadosamente esta promesa de compraventa y la encontró aceptable.

VIGESIMA TERCERA: El promitente vendedor se compromete a realizar la entrega del inmueble estando a paz y salvo por los conceptos de servicios públicos, impuestos prediales, tasas y contribuciones que el promitente vendedor haya adquirido antes de la enajenación del inmueble.

Para constancia se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y valor en Bogotá D.C. el día _____ de _____ de 2.01_____, por las partes.

PABLO ECHEVERRI JARAMILLO

C.C. 71.375.076 de Medellín

Gerente

Autorizo(amos)a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S para que con fines de información financiera consulte, reporte, registre y circule información a las entidades de consultas de Base de Datos sobre todas nuestras operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se nos hubieren otorgado o se nos otorguen en el futuro.

DEUDOR 1

CEDULA No. _____ de _____

Estado civil.

Mail:

DEUDOR 2

CEDULA No. _____ de _____

Estado civil.

Mail:

ESCRITURA NÚMERO:

VIVIENDA NUEVA -----

VENTA E HIPOTECA Y DESAFECTACION.

OTORGADA POR: CONSTRUCTORA CAPITAL

BOGOTA S.A. -----

A FAVOR DE: «A_FAVOR_DE»- -----

PRECIO DE VENTA: «PRECIO». -----

PRECIO DE HIPOTECA: PRESTAMO BANCO -----

En Bogotá Distrito Especial, República de Colombia a
de del año dos mil xxxx (20xx) ante EL NOTARIO
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx) DE BOGOTA D.C., cuyo Notario
titular es el doctor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, se
presento Presente el(la) doctor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor
de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la
cédula de ciudadanía cuyo número consta al pie de su firma,
dijo: -----

-1) Que para los efectos de este contrato, obra en su
calidad de Apoderado(a) de «BANCO QUE EMITE EL CREDITO»
establecimiento bancario con domicilio principal en la
ciudad de Bogotá, conforme lo acredita con el certificado

expedido por la Superintendencia Bancaria y copia del poder conferido por escritura pública No XXXXXXXX del XXXXXX de XXXXXX de XXXXX de la Notaría XXXXXXXXXXXXXXX (XX) de Bogotá D.C., documentos que se protocolizan con la presente escritura.-----

2) Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número XXXXXXXXXXXX (XXXXXX) DEL XX DE XXXXX DE DOS MIL XXXX (2.0XX) DE LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DE BOGOTA D.C., DEBIDAMENTE REGISTRADA, DESAFECTA del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S EL SIGUIENTE INMUEBLE: -----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA
 NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del
 Conjunto RESPLANDOR situado en la CL 89A SUR 93D 98, de la
 ciudad de Bogotá.-----

3) Que, para efectos de los derechos notariales y registrales, a esta DESAFECTACION se le asigna un valor de
 xxxxxxxxxxxxxxxx PESOS M.L. (\$0000000000)

ACTO NRO. 2 VENTA

Presente (el/la) señor(a)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor de edad,
vecina de Bogotá D.C. identificada
con cedula de ciudadanía N° xxxxxxxx
de xxxxxxxx, quien obra en el presente
acto en nombre y representación, en su calidad de
representante legal suplente en ejercicio de la sociedad
comercial denominada FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A con domicilio en
Bogotá D.C. constituida mediante escritura pública número
ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de
abril de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría
treinta y cinco (35) del Circulo de Bogotá D.C, con permiso
de funcionamiento concedido por la Superintendencia
Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante
Resolución número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
del XXXXXXXXXX (XXXXX) de XXXXXXXXXXXXXMES de
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXAÑO (XXXX), lo cual se acredita con
el certificado de existencia y representación legal
expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que
en copia autenticada se adjunta para su protocolización,
quien para los efectos de este contrato se denominará EL
VENDEDOR, por una parte y por la otra parte «A_FAVOR_DE»

mayor de edad, vecino(a)(s) de Bogotá, de estado civil «ESTADO_CIVIL» identificado (a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número «CEDULAS» expedida en «EXPEDICION» quien(es) en adelante se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) Y manifestó(aron) que ha(a) celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor DE EL(LOS) COMPRADOR(ES) y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que EL VENDEDOR tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):-----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del Conjunto RESPLANDOR situado en el predio con nomenclatura xxxxxx en la ciudad de Bogotá, se desarrolla sobre el siguiente bien inmueble:

LOTE MANZANA 12 - VIP: Un lote ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área de 4.681,75 mtrs², delimitado por los siguientes puntos: del punto B9 al punto B10, en una distancia de 39,10 metros, del punto B10 al punto B11, en

una distancia de 55,60 metros, del punto B11 al punto B12, en una distancia de 4,00 metros, del punto B12 al punto B13, en una distancia de 25,40 metros, del punto B13 al punto B14, en una distancia de 8,40 metros, del punto B14 al punto B15, en una distancia de 9,90 metros, del punto B15 al punto B16, en una distancia de 14,60 metros, del punto B16 al punto B17, en una distancia de 8,50 metros, del punto B17 al punto B18, en una distancia de 14,70 metros, del punto B18 al punto B19, en una distancia de 24,40 metros del punto B19 al punto B9 punto de partida, en una distancia de 161,80 metros.

El inmueble objeto de compraventa se alindera, identifica y se describe así: -----

«LINDEROS_APTO» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Además del dominio privado que se transfiere por este contrato, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes para cada uno de los apartamentos que es la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal al(los) inmueble(s) en relación con el valor del conjunto. -----

En la venta no se incluye línea telefónica. -----

PARAGRAFO TERCERO: Los aparatos y equipos instalados en cada una de los apartamentos y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dados por los fabricantes al VENDEDOR.-----

PARAGRAFO CUARTO: Todos los parqueaderos del Proyecto Conjunto Residencial RESPLANDOR son bienes comunes. Por lo tanto en el presente contrato de compraventa no se incluye Parqueadero.

SEGUNDA: El(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula anterior se encuentra(n) sometido(s) al régimen de Propiedad Horizontal, según acto elevado a Escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXXXX) del XXXXX (XX) de XXXXXXXXX del año DOS MIL XXXX (20XX) de la Notaria XXXXX

(XX) de Bogotá D.C., debidamente registrada, el día XX DE XXXXXX DE 20XX: ----

TERCERA: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del conjunto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, según la escritura pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y que conoce(n), respeta(n) y se compromete(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n) a partir de la fecha de esta escritura, al igual que su(s) causahabiente(s) a

cualquier titulo. -----

CUARTA: EL VENDEDOR adquirió el(los) inmueble(s) objeto de esta compra-venta así: -----

a) **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT. 800142383-7 obrando como vocera del "**FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ** NIT. 8300558977" Por Escritura Pública Nro. 6753 del 27 de octubre del 2016 de la Notaría 32 de Bogotá MARGARITA SANINT GUTIERREZ otorgo transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil al **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA**" cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. (Inscrita el 29 de noviembre del 2016), de los inmuebles MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 50S-40463113 y 50S-40463114.

QUINTA: EL VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICADO NUMERO XXXXXXXXXXXX del XX de XXXX DE 20XX emitido por la Secretaria Distrital del Habitat-----

SEXTA: El(los) inmueble(s) materia del presente contrato es(son) de plena y exclusiva propiedad del VENDEDOR, quien lo(s) posee de manera regular, quieta, pública y pacífica

que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente y que dicho(s) inmueble(s) no es(son) objeto de demanda civil, ni está(n) embargado(s), se halla(n) libre(s) de censos, anticresis, arrendamientos consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivados del régimen de propiedad horizontal.-----

PARAGRAFO: Conforme a la Ley EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de esta venta ya sea por evicción o vicios redhibitorios. -----

SEPTIMA: El precio total de esta venta es la suma de «PRECIO» que los comprador(es) pagara(n) así: ---

La suma de «lasuma_de»-----

Y EL SALDO O SEA LA SUMA DE «CORPORACION_Y_EQUIVALENTES» con el producto de un préstamo que le concederá «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» como se dirá más adelante. --

PARÁGRAFO SEGUNDO.- No obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR renuncia expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.-----

OCTAVO: Que la entrega real y material del inmueble será el día «FECHA_DE_ENTREGA» Fecha en la cual se levantará un acta de entrega del inmueble. -----

Esta fecha podrá ser modificada por acuerdo entre las partes. -----

De no presentarse en esta fecha el comprador, la vivienda se entenderá por entregada, garantizándole(s) que está(n) a paz y salvo por impuestos tasas, contribuciones y valorizaciones causados hasta hoy. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la Nación, el departamento o el distrito, a partir de la fecha de entrega del inmueble, correrán por cuenta del(LOS) COMPRADOR(ES).-

PARÁGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) renuncian a la acción resolutoria que se pudiera generar de dicha fecha de entrega.-----

NOVENO: RECLAMACIONES: EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material del inmueble, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el

artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la Empresa Vendedora dentro de los XX días siguientes a la fecha de entrega.

DECIMO: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de las Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por El(LOS) COMPRADOR(ES).

DECIMO PRIMERO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: De acuerdo al artículo 24 de la ley 675 de 2001, EL VENDEDOR hará la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, de

manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

DECIMO SEGUNDO: EL VENDEDOR se obliga a realizar los trámites correspondientes ante la UAECD para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

DECIMO TERCERO: El Vendedor se obliga con el comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " (...) Para los

bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año (...).

DECIMO CUARTO: El inmueble se entrega con servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas debidamente instalados con sus medidores, con los gastos de acometida y de conexión de conformidad con lo señalado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

DÉCIMO QUINTO: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. realiza radicación de documentos ante la subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat para adelantar la actividad de enajenación del proyecto CONJUNTO RESPLANDOR, según número de radicado xxxxxx de fecha xxxx de xxxxx de 2024.

El(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido.

b) Que conoce(n) y se obligan a respetar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s), al igual que sus causahabientes. -----

c) Que adeudan al VENDEDOR la suma que por concepto del saldo del precio del(los) inmueble(s) que por escritura se le(s) vende, señalada en la cláusula séptima anterior, y que se obliga(n) a pagar al VENDEDOR o a su orden en la forma expresada, y el (los) comprador (es) desde ahora autoriza(n) en forma irrevocable a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el producto líquido del préstamo que le(s) será otorgado se destine a abonar a la obligación hipotecaria que tiene constituida La Vendedora a favor de ese Banco, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» Si a la fecha de la liquidación del crédito de (el)(los) comprador(es), no existieren obligaciones a cargo de la vendedora para con «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», el (los) comprador(es) autoriza(n) a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el valor del crédito a él(ellos) otorgado le sea entregado a la vendedora.-----

d) MANIFIESTA ADEMÁS EL (LA) (LOS) COMPRADORA(ES) que «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» inicialmente aprobó un crédito para

la adquisición o construcción de vivienda, con un plazo comprendido entre los 5 y los 30 años que será garantizado con hipoteca en primer grado constituida sobre la vivienda financiada. -----

 Previa interrogación de la suscrita Notaria TREITA Y DOS, acerca del estado civil de los(la) otorgantes(e) para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003 sobre afectación a vivienda familiar. Este (os) respondió(eron): MI (nuestro)(s) nombre (s)es (son): «A_FAVOR_DE». ----

Mi(Nuestro) estado civil es: «ESTADO_CIVIL» y es nuestra voluntad no afectar a vivienda familiar, Ley 258 de 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2.003 -

ACTO NRO. 3 HIPOTECA «BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

Compareció(eron) nuevamente «A_FAVOR_DE» a quien(es) conozco personalmente, quienes en el presente acto obran en su propio nombre y representación y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron):---

Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», establecimiento financiero con domicilio en Bogotá, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: -----

 APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» inmueble(s)
 que hace(n) parte del Conjunto Residencial RESPLANDOR
 situado en el predio con nomenclatura XXXXX de la ciudad de
 Bogotá.

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que antecede. -----

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno

de los requisitos legales, según
Escritura Pública número XXXXXXXXX
(XXXXX) DEL XXXXX (XX) DE XXXXXX DE
DOS MIL XXXX(20XX) otorgada en la
Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá
D.C. debidamente registrada. -----

Segundo: Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de
constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta
escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por
la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella
contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por
este instrumento fue (ron) adquirido(s) por compra a
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S según consta en esta
misma escritura. -----

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el
crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo
aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la
suma de «PRESTAMO_BANCO» Así como y bajo la consideración
de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la
misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito
hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses

remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o en favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que

los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo

58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la

primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. -----

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me (nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. -----

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior, El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los

seguros a mi(nuestro) cargo, en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del

El Acreedor. -----

Octavo: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: -----

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). -----

b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. -----

c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.----

- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. -----
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. -----
- g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de

los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. ----

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90)

días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor. -----

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente

. -----

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente de pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Decimoprimer: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o

traspaso que El Acreedor realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de El(Los) Hipotecante(s).-----

Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del

crédito, incluyendo, pero sin limitarse, a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho de El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el

crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -

Presente el (la) doctor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXX y manifestó: -----

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto, mediante la escritura pública No. XXXXXXXXXXXX del XXXX de XXXX de XXXXX otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

Segundo: Que en la condición antes mencionada, acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

Se deja constancia que el Constructor no presenta paz y salvo de administración por ser una vivienda nueva y no estar construido mas del 50% del proyecto. -----

Leída que fue por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia.

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.-----

El incumplimiento de esta obligación consiste en la constitución de una nueva escritura pública. -----

COMPROBANTES ANEXOS:

BOLETIN DE NOMENCLATURA NRO.

Avaluo de mayor extensión \$
VALORIZACION Nro.

DR. CARLOS ALBERTO FERRY

C.C.

APODERADO

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. NIT 900.192.711-6

«A_FAVOR_DE»

C.C.

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

«BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

DR. XXXXXXXXXXXXXXXX NOTARIO

NOTARIA XXXXXXXXXXXXXXXX DE BOGOTÁ D.C.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
	CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO Decreto 1077 de 2015 numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1	CÓDIGO PM05-FO125
	VERSIÓN 9	

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD	BOGOTÁ D.C.	FECHA	05-Mar-2025
2. ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DAVIVIENDA	Identificación	Número 860.034.313-7
3. DEUDOR HIPOTECARIO	Fideicomiso Bosa 37 - Fiduciaria Bogotá S.A.	Identificación	Número 830.055.897-7

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

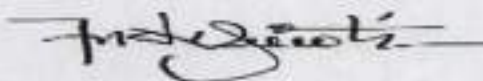
4. Nombre del proyecto de vivienda	Resplendor	Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó en URBICA etapa	Torre 1 a la 10
Número y tipo de vivienda:	240		
5. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	Calle 89A Sur 93D - 98 - Bogotá D.C. - Barrio Bosa El Recreo		
6. Matricula(s) inmobiliaria(s) objeto de las HIPOTECAS:	50S-40818544		

INFORMACIÓN DEL CRÉDITO E HIPOTECA

7. Valor aprobación del Crédito:	8. Fecha aprobación del Crédito	9. Vigencia del Crédito:
\$20.800.000.000	18-Nov-2024	31-Jul-2025
10. Escritura(s) Pública(s) de constitución de hipoteca(s): Escritura	OPCIONAL, solo en caso de haberse constituido la HIPOTECA: Fecha	
No se ha constituido	No se ha constituido	
	Notaria	
	No se ha constituido	

CERTIFICACIÓN

BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con N° **860.034.313-7**, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar a prorrata los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



II. Nombre completo: **Erick Jardiel Niño Lopez**

Identificación: N° **79.909.969** expedida en **Bogotá D.C.**

Nota: El **Enajenador** debe **allegar** a la Secretaría Distrital de Hábitat, **las Prorratas**, una vez se constituya la hipoteca. En cumplimiento del numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

3 1 66784

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

Entre los suscritos a saber:

(i) Las siguientes personas naturales y jurídicas:

- A. **MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 20.281.117 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera con sociedad conyugal liquidada por Escritura Pública Nro. 1097 del 6 de abril de 1995 de la Notaría 25 de Bogotá;
- B. **MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 20.037.458 expedida en Bogotá D.C., de estado civil de estado civil casada, con capitulaciones matrimoniales según consta en la Escritura Pública Nro. 2882 del 6 de diciembre del 2007 de la Notaría 41 de Bogotá;
- C. **MARGARITA SANINT GUTIERREZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.780.368 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal vigente;

Quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **LAS FIDEICOMITENTES**.

(iii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 3**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos:

GENERALIDADES DEL CONTRATO

0.1. **ÍNDICE DEL CONTRATO**

0.2. **DEFINICIONES**

CAPÍTULO I

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPÍTULO III

DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES

CAPÍTULO IV

OBJETO DEL CONTRATO

[Handwritten signature]

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

**CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

**CAPITULO VI
DE LAS PARTES**

**CAPITULO VII
SANEAMIENTO**

**CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**CAPITULO IX
COMODATO**

**CAPITULO X
COSTOS Y GASTOS**

**CAPITULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**CAPITULO XII
LIQUIDACIÓN**

**CAPITULO XIII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

**CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN**

**CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**CAPITULO XVI
IMPUESTO DE TIMBRE**

**CAPITULO XVII
CESION**

**CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

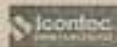
**CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE**

**CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**CAPITULO XXI
CONFLICTO DE INTERES**



ISO 9001



Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

CAPÍTULO XXII GESTION DE RIESGOS

CAPÍTULO XXIII PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

0.2 DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a las señoras MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, cuyas identificaciones se efectuaron al inicio de este documento. Los porcentajes de participación de los FIDEICOMITENTES son los siguientes:

MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO	19,126%
MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ	73,087%
MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ	7,787%

3. **BENEFICIARIO:** Se denominarán así en el presente contrato a las señoras MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, cuyas identificaciones se efectuaron al inicio de este documento.

4. **BENEFICIARIO FUTURO:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., la cual adquirirá esta condición una vez se allegue a la FIDUCIARIA las certificaciones de pago suscritas conjuntamente por los FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO FUTURO, indicando en las mismas el porcentaje de derechos fiduciarios que se deben ceder a favor del BENEFICIARIO FUTURO.

5. **INMUEBLES:** Se denominarán así en el presente contrato a los inmuebles identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria No 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-633118 y 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, el cual será transferido por los FIDEICOMITENTES al PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye, dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente documento, de la siguiente forma:

MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO	50S-625397
MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ	50S-40463113 y 50S-40463114
MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ	50S-633118

6. **CONTRATOS DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO** se denomina de esta manera los documentos privados celebrado el veintisiete (27) de octubre de 2016, entre las señoras MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de manera individual en calidad de Promitente Vendedora cada una de ellas y la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., en calidad de Promitente Comprador, en cada promesa en virtud del cual se pactó la constitución de un fideicomiso de parqueo al cual se aportarían los inmuebles identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria No 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-633118 y 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

7. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.**

CAPITULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. **CONSIDERACIONES:** Las siguientes son las consideraciones que llevan al **FIDEICOMITENTE**, a llevar a cabo el presente contrato:

1.2.1. Que los **FIDEICOMITENTES** son actualmente propietarios de los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-633118 y 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, de la siguiente forma:

MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO	50S-625397
MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ	50S-40463113 y 50S-40463114
MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ	50S-633118

Que el inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, cuenta con la inscripción de una medida cautelar de demanda en proceso ordinario de Expropiación por parte de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá ESP.

1.2.2. Los referidos inmuebles serán transferidos por los **FIDEICOMITENTES** a título de fiducia mercantil al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma del presente documento. Tales bienes son descritos en la cláusula 5.1., 5.2., 5.3. y 5.4. del presente contrato.

1.2.3. Que los **FIDEICOMITENTES** suscribieron con la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, tres **CONTRATOS DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO**, los cuales se describen en el numeral 6 de las **DEFINICIONES**, por lo que la mencionada sociedad se definirá en el presente contrato como **BENEFICIARIO FUTURO**.

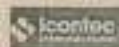
1.2.4. Que las **FIDEICOMITENTES** celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración, con el fin de constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, que reciba los inmuebles mencionados anteriormente, con la finalidad de radicar en cabeza de la **FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la titularidad jurídica de los mismos, instruyendo de manera irrevocable con la firma del presente contrato a la **FIDUCIARIA** para que registre la cesión de los derechos fiduciarios que son titulares los **FIDEICOMITENTES** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el presente contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** el 30 de enero de 2018, una vez se alleguen a la **FIDUCIARIA** o se hayan realizado las siguientes actuaciones:

(i) las certificaciones de pago suscritas conjuntamente por los **FIDEICOMITENTES** y el **BENEFICIARIO FUTURO**, hasta el 30 de enero de 2018, de acuerdo con el plan de pagos que consta en la carta de instrucciones.

Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



ISO 9001



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

- (ii) Haberse constituido hipoteca abierta sin limite de cuantía en favor de cada una de LAS FIDEICOMITENTES, sobre el (los) predio (s) aportados al fideicomiso por cada una de ellas.
- (iii) Certificación suscrita conjuntamente por las FIDEICOMITENTES de haber recibido los pagarés a que se refiere la carta de instrucciones.

1.2.5. Que la FIDUCIARIA restituya los bienes inmuebles fideicomitados a los FIDEICOMITENTES a cada uno según su aporte, o los transfiera a quien estos instruyan por cuenta de los FIDEICOMITENTES, de acuerdo con las instrucciones impartidas por aquellos al respecto si durante la vigencia del presente contrato no se allegan a la FIDUCIARIA las certificaciones mencionadas en el numeral anterior.

CAPITULO II NATURALEZA DEL CONTRATO

2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitados constituyen un PATRIMONIO AUTÓNOMO independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CAPITULO III DECLARACIONES DE LAS FIDEICOMITENTES

3.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con ley 190/95, 747/02, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por los FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc. como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES: (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

3.3. AUTORIZACIÓN: LOS FIDEICOMITENTES lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busque restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los **FIDEICOMITENTES** de ejecutar el contrato o (iii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental. Salvo el inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, cuenta con la inscripción de una medida cautelar de demanda en proceso ordinario de Expropiación por parte de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá ESP, trámite de levantamiento que la **FIDEICOMITENTE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO** se encuentra realizando y que el **BENEFICIARIO FUTURO** conoce y entiende la situación.

3.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, los **FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

3.7. IMPUESTOS: LOS **FIDEICOMITENTES** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra los **FIDEICOMITENTES**, y según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES**, no se han presentado requerimientos con respecto impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva. Así mismo, declaran los **FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.8. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente contrato se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la Fiduciaria mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la Fiduciaria, conforme a este contrato, por los **FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CAPITULO IV OBJETO DEL CONTRATO

4.1. OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:



Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3486400 • www.fidubogota.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

- (i) Constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles descritos en la cláusula 5.1, 5.2, 5.3, y 5.4. del capítulo siguiente.
- (ii) Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato los inmuebles descritos en la cláusula 5.1, 5.2, 5.3, y 5.4. del capítulo siguiente a los **FIDEICOMITENTES**, quienes a su vez podrán entregárselo al mismo título al **BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** y/o del **BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerzan sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- (iii) Que la **FIDUCIARIA** por instrucción irrevocable de los **FIDEICOMITENTES** la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, registre la cesión de los derechos fiduciarios que son titulares los **FIDEICOMITENTES** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el presente contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO**, una vez se cumplan las actuaciones y se alleguen las certificaciones previstas en el punto 1.2.4., anterior.
- (iv) Que la **FIDUCIARIA** restituya los bienes inmuebles fideicomitidos a los **FIDEICOMITENTES** a cada uno según su aporte, o los transfiera a quien estos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por aquellos al respecto si durante la vigencia del presente contrato no se allegan a la **FIDUCIARIA** las certificaciones mencionadas en el punto 1.2.4 anterior.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **FIDEICOMITENTES** y el **BENEFICIARIO FUTURO** declaran y aceptan que la **FIDUCIARIA** no contrae ni asume ninguna obligación derivada del **CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO** suscrito entre ellos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con el precio de los inmuebles fideicomitidos, éstos serán pagados directamente por parte del **BENEFICIARIO FUTURO** a los **FIDEICOMITENTES**, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente Contrato de Fiducia Mercantil, por lo tanto, la obligación de pago de los **INMUEBLES** no constituyen un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO: De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con el pago del precio de los bienes **INMUEBLES** fideicomitidos, los **FIDEICOMITENTES** y el **BENEFICIARIO FUTURO** acuerdan que las mismas serán dirimidas por mutuo acuerdo o por un Tribunal convocado por éstas y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta que dicha controversia sea resuelta. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, las cuales se resolverán bajo la cláusula de arbitramento establecida en el presente contrato de fiducia.

CAPITULO V CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. TRANSFERENCIA INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50S-40463113 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA SUR: el **FIDEICOMITENTE MARGARITA SANINT GUTIERREZ** transferirá a la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, el derecho de dominio y posesión material que actualmente ejercen sobre el siguiente bien inmueble ubicado en La localidad Bosa, Bogotá D.C., denominado **PREDIO AREA RESTANTE 1**, alindado de la siguiente manera:

PREDIO AREA RESTANTE 1: Con un área de CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO DIEZ Y NUEVE METROS CUADRADOS (145.837,19

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

M2) de terreno alinderado así: POR EL NORTE: del punto A al punto A' en línea recta y distancia de cuatrocientos dos puntos treinta metros (402.30 mts) lindando con la finca La Isla. POR EL ORIENTE: del punto A' al punto C' en línea recta y distancia de cuatrocientos sesenta y cinco metros con setenta y dos centímetros (465.72 metros) lindando con terreno vendido por este acto a la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ ESP. POR EL SUR: del punto C' al punto F pasando por los puntos D y E en línea quebrada y distancias parciales de ciento treinta y nueve punto noventa y tres metros (139.93 mts), ciento noventa y tres punto setenta metros (193.70 mts) y doscientos noventa y cinco punto sesenta y nueve metros (295.69 mts), lindando parte con Finca Campo Verde y parte con futura Ciudadela Campo Verde Y PARTE CON LA FUTURA Avenida Ciudadela Campo Verde. POR EL OCCIDENTE: del punto F al punto A en línea recta y distancia de doscientos setenta y seis punto noventa y seis (276.96 mts), lindando con la Parcela número dos (2) y cierra. MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 50S-40463113.

El inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40463113 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, será transferido a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE MARGARITA SANINT GUTIERREZ al PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma del presente documento.

5.2. TRANSFERENCIA INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50S-40463114 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA SUR: el FIDEICOMITENTE MARGARITA SANINT GUTIERREZ transferirá a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, el derecho de dominio y posesión material que actualmente ejercen sobre el siguiente bien inmueble ubicado en La localidad Bosa, Bogotá D.C., denominado PREDIO AREA RESTANTE 2, alinderado de la siguiente manera:

PREDIO ÁREA RESTANTE 2: Con un área de SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y DOS metros cuadrados (6.873,32 M2) alinderado así: POR EL NORTE: del punto R al punto O en línea recta y distancia de ciento veintiséis puntos cincuenta y cinco metros (126.55 mts) lindando con la avenida Santa Fe. POR EL ORIENTE: del punto O al punto P en línea recta y en distancia de sesenta y uno punto cero un metro (61.01 mts), lindando con la Alameda El Porvenir. POR EL SUR: del punto P al punto Q en línea recta y en distancia de ciento veintiséis puntos ochenta y siete (126.87 mts), lindando con propiedad particular (Finca Campoverde) y, POR EL OCCIDENTE: del punto Q al punto R en línea recta y distancia de cuarenta y siete punto cincuenta y cuatro metros (47.54 mts) lindando con propiedad particular y cierra. PARAGRAFO PRIMERO: La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y el Departamento Administrativo de Catastro de esta Ciudad al hacer el registro y la anotación del acto que trata este instrumento le abrirá matrícula inmobiliaria y cédula catastral independientes a: afectación 1, afectación 2 y afectación 3 inmuebles objeto de esta compraventa, y dado que las áreas restantes quedan divididas en dos predios NO colindantes la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y el Departamento Administrativo de Catastro de esta ciudad al hacer el registro y la anotación del acto que trata este instrumento le abrirán matrícula inmobiliaria independiente a cada una de las áreas restantes. MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 50S-40463114.

El inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40463114 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, será transferido a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE MARGARITA SANINT GUTIERREZ al PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma del presente documento.

5.3. TRANSFERENCIA INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50S-633118 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA SUR: el FIDEICOMITENTE MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ transferirá a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, el derecho de dominio y posesión



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

material que actualmente ejercen sobre el siguiente bien inmueble ubicados en La localidad Bosa Bogotá D.C., denominado y alinderado de la siguiente manera:

Un lote de terreno ubicado en Bogotá con un área de 145.967,72 M2 de terreno, que de conformidad con el plano de levantamiento topográfico elaborado por Espinosa De Brigard y Cia., de fecha Julio de 2005, aportado por LA VENDERORA, el cual se protocoliza con la presente escritura pública, se encuentra comprendido entre los siguientes linderos: POR EL NORTE, del punto L142 al punto L-119, pasando por los puntos L141, L140, L127, L124 y L120 en línea recta y quebrada y distancias parciales de 6.09, 7.81, 176.60, 11.26, 12.07 y 24.28 mts., lindando con propiedad particular. POR EL ORIENTE, del punto L119, al punto L150 pasando por el punto L118, en línea recta y longitudes parciales de 85.06 y 162.52 mts., lindando con la finca Campo Verde; y del punto L154 al punto L158, pasando por el punto L154A, en línea recta y distancias parciales de 108.03, 172.87 metros, lindando con la finca Campo verde. POR EL SUR, del punto L150 al punto L154, pasando por el punto L150A y 150B, en línea quebrada y distancias parciales de 54.85, 0.59 y 26.23 mts., lindando con la finca Campo Verde y del punto L158 al punto L75 pasando por el punto L74, en línea recta y distancias parciales de 195.08 mts. y 90.45 mts., lindando con la finca Campo Verde. POR EL OCCIDENTE, del punto L75 al punto L142, pasando por los puntos L71, L76, L45 y L143 en líneas quebrada y recta con distancias parciales de 115.03, 27.64, 138.79, 229.25 y 6.94 mts., lindando con la finca La Isla y encierra. MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 50S-633118. Dirección Calle 69A Sur Nro. 93D-98.

El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-633118 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, será transferido a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ al PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma del presente documento.

5.4. TRANSFERENCIA INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50S-625397 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA SUR: el FIDEICOMITENTE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO transferirá a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, el derecho de dominio y posesión material que actualmente ejercen sobre el siguiente bien inmueble ubicado en La localidad Bosa, Bogotá D.C., alinderado de la siguiente manera:

PREDIO denominado LAS MERCEDES 2, con un área de CIENTO VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CON VEINTISIETE CENTÍMETROS (127.691,27 M²) y comprendido por los siguientes linderos: POR EL NORTE, del punto 7 al punto 1, pasando por los puntos 6, 5, 4, 3 y 2, en dirección nor-oriental, y en distancia total de 343,05 metros colindando con el predio que por esta venta se segrega. Adicionalmente por el Norte, del punto 1 al punto A, en dirección nor-oriental y en distancia total de 412,00 metros, colindando con el predio de cédula catastral 105325002800000000 (MATRIZ) denominada FINCA VUELTA GRANDE. Por el Oriente, entre los vértices catorce (14) y quince (15) en sentido norte - sur limitando con la Finca Las Mercedes Parcela IV en una medida de doscientos setenta y un metros con quince centímetros 271,15 mtrs. Por el SUR en sentido oriente-occidente desde el punto quince (15) al punto uno (1) divisorio con la finca Las Mercedes Parcela III en extensión de trescientos cuarenta y dos metros con setenta y cinco centímetros (342.75 mts) y prolongación de esta desde el punto uno (1) hasta el sitio marcado con el número tres (3) cruzando por el número dos (2) en una longitud de doscientos veintidós metros con ochenta y siete centímetros (222.87 mts). Por el OCCIDENTE, cerrando el polígono en dirección Sur - Norte desde el punto tres (3) atravesando los puntos cuatro (4), cinco (5) y seis (6) hasta llegar al punto siete (7) de partida, lindando con la finca La Isla, en una longitud de doscientos diecinueve metros con ochenta y dos centímetros (219.82 mts). MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 50S-625397. Descripción de área y linderos del

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

resto del inmueble tomado de la Escritura Pública Nro. 645 del 19 de julio del 2010 de la Notaría única de Cota.

En la Matricula Inmobiliaria dice: SIN DIRECCION ZONA DE RONDA DE PROTECCION DEL RIO BOGOTA.

El inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, será transferido a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO al PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma del presente documento.

5.5. Los FIDEICOMITENTES transfieren de manera conjunta a la FIDUCIARIA, a título de fiducia mercantil a la firma del presente contrato, la suma de Un Millón de Pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5.6. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por los FIDEICOMITENTES, se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A., el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARAGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA, así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA declarará recibidos los bienes descritos en la cláusula 5.1., 5.2., 5.3. y 5.4. de este contrato, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entrega a título de comodato a los FIDEICOMITENTES, quienes declara recibidos los bienes a satisfacción. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato.

5.7. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El valor de los bienes INMUEBLES que conformarán el PATRIMONIO AUTÓNOMO se discriminan a continuación con su respectivo valor:

1. Matricula inmobiliaria 50S-40463113, la suma de tres mil seiscientos cuarenta y cinco millones novecientos veintiocho mil pesos (\$3.645.928.000)
2. Matricula inmobiliaria 50S-40463114, la suma de trescientos cuarenta y cuatro millones de pesos (\$344.000.000)
3. Matricula inmobiliaria 50S-625397, la suma de mil novecientos noventa y nueve millones ochocientos once mil pesos (\$1.999.811.000)
4. Matricula inmobiliaria 50S-633118, la suma de dos mil cuatrocientos diez y ocho millones doscientos noventa y siete pesos (\$2.418.297.000)



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

CAPITULO VI DE LAS PARTES

6.1. LOS FIDEICOMITENTES: MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ.

6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6.3 EL BENEFICIARIO FUTURO: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.

CAPITULO VII SANEAMIENTO

7.1. **SANEAMIENTO:** Los FIDEICOMITENTES manifiestan que los bienes que serán transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se transferirán libres de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiesta que se al momento de la transferencia se encontrarán a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a los terceros adquirientes de los bienes. Igualmente declara que entregará los bienes a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma Los FIDEICOMITENTES responderán ante la FIDUCIARIA por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

Parágrafo: Se deja constancia que el inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, cuenta con la inscripción de una medida cautelar de demanda en proceso ordinario de Expropiación por parte de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá ESP, trámite de levantamiento que la FIDEICOMITENTE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO se encuentra realizando y que el BENEFICIARIO FUTURO conoce y entiende la situación.

CAPITULO VIII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Son derechos de los FIDEICOMITENTES:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

8.2. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a:

1. Realizar el pago de la comisión FIDUCIARIA a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo décimo y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente contrato.
2. Transferir de manera conjunta a la FIDUCIARIA a la firma del presente contrato, a título de fiducia mercantil, la suma de Un Millón de Pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
3. Transferir los **INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1., 5.2., 5.3. y 5.4. dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, a título de fiducia mercantil a la FIDUCIARIA como vocera del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. Presentar a la FIDUCIARIA, en conjunto con **EL BENEFICIARIO FUTURO**, la escritura pública de transferencia de los inmuebles mencionados en el numeral anterior, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de los inmuebles, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la firma de la misma.
5. Presentar a la FIDUCIARIA, en conjunto con **EL BENEFICIARIO FUTURO**, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de transferencia (de cada uno de los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al registro de la presente transferencia.
6. Los FIDEICOMITENTES se obligan a pagar los derechos notariales, de beneficencia y registro derivados de la transferencia de los bienes fideicomitidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
8. Recibir los bienes inmuebles que se le entregan a título de comodato, quienes a su vez podrán entregárselo al **BENEFICIARIO FUTURO**. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los FIDEICOMITENTES y/o del **BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
9. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.
10. Suscribir las certificaciones de pago junto con el **BENEFICIARIO FUTURO**.
11. Mantener los inmuebles fideicomitidos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto los inmuebles, hasta la fecha que se acuerde entre LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO FUTURO, fecha que será notificada a LA FIDUCIARIA por documento independiente al presente contrato, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
12. Los FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas los FIDEICOMITENTES se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las



Handwritten signature and stamp: "FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. BOGOTÁ"

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido a los FIDEICOMITENTES. En defecto de lo anterior, autoriza a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

13. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010, hasta la fecha que se acuerde entre LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO FUTURO, fecha que será notificada a LA FIDUCIARIA por documento independiente al presente contrato.
14. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
15. Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
16. En conjunto con EL BENEFICIARIO FUTURO prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA.
17. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

8.3 OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO FUTURO

1. Realizar el pago de la comisión FIDUCIARIA a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo décimo y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente contrato a partir de la fecha que se realice la transferencia de los derechos fiduciarios a favor de EL BENEFICIARIO FUTURO.
2. Mantener los inmuebles fideicomitidos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos los inmuebles, a partir de la fecha que se acuerde entre LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO FUTURO, fecha que será notificada a LA FIDUCIARIA por documento independiente al presente contrato, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia de los inmuebles fideicomitidos.
3. Pagar el tributo de plusvalía de los inmuebles transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el caso en que dicho tributo se genere. EL BENEFICIARIO FUTURO comunicará a la FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo.

8.4 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES.
2. Recibir la suma de Un Millón de Pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), aportada por el FIDEICOMITENTE a la firma del presente contrato, con la finalidad de constituir el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.
3. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato.
4. Entregar a la transferencia de los inmuebles al fideicomiso, a título de comodato, por el término de vigencia del presente contrato, los inmuebles descritos en las cláusulas 5.1., 5.2., 5.3. y 5.4. del presente contrato los FIDEICOMITENTES quienes a su vez podrán entregárselos al mismo

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

título al **BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** y/o del **BENEFICIARIO FUTURO**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

5. Por instrucción irrevocable de los **FIDEICOMITENTES** la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, registre la cesión de los derechos fiduciarios que son titulares los **FIDEICOMITENTES** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el presente contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** una vez se cumplan las actuaciones y se alleguen a la **FIDUCIARIA** las certificaciones previstas en el punto 1.2.4. anterior.
6. Que la **FIDUCIARIA** restituya los bienes inmuebles fideicomitidos a los **FIDEICOMITENTES** a cada uno según su aporte, o los transfiera a quien estos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por aquellos al respecto si durante la vigencia del presente contrato no se allegan a la **FIDUCIARIA** las certificaciones o se cumplan las actuaciones mencionadas en el punto 1.2.4 anterior.
7. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
8. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por los **FIDEICOMITENTES** de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones esta supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione los **FIDEICOMITENTES**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
9. Pedir instrucciones a los **FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los **FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
11. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
12. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a los **FIDEICOMITENTES** dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de los **FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá la **FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
13. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil.
14. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

su gestión. La **FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

PARAGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

CAPITULO IX COMODATO

9.1. COMODATO: La **FIDUCIARIA** entrega mediante el presente documento a los **FIDEICOMITENTES**, a título de comodato precario y por el término de duración de presente contrato los inmuebles fideicomitidos, quienes a su vez podrán entregárselos al mismo título al **BENEFICIARIO FUTURO**, los cuales deberán ser restituidos por los **FIDEICOMITENTES** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO** a la **FIDUCIARIA**, a lo cual se comprometen de manera expresa, clara y exigible, en la fecha de terminación del presente contrato, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO** deberán cancelar a título de multa a la **FIDUCIARIA**, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. Los **FIDEICOMITENTES** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO** tendrán respecto de los bienes entregados en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la **FIDUCIARIA COMODANTE** no indemnizará por las expensas que el **FIDEICOMITENTE** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO COMODATARIO** haya hecho para la conservación o mejoramiento de los bienes fideicomitidos. El **FIDEICOMITENTE** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO COMODATARIO** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

PARAGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil, pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la **FIDUCIARIA** solicite la restitución de los bienes en los términos señalados anteriormente, momento en el cual el **FIDEICOMITENTE** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO COMODATARIO** deberá restituir los bienes.

PARAGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización previa de la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO X COSTOS Y GASTOS



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENTE
JURÍDICA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

10.1. COSTOS Y GASTOS. Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución serán cancelados por los **FIDEICOMITENTES** o del **BENEFICIARIO FUTURO**, en los términos previstos en el presente contrato. Los de ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo de los **FIDEICOMITENTES** y el **BENEFICIARIO FUTURO** según sea el caso.

Se considerará como gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud de los **FIDEICOMITENTES**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los **FIDEICOMITENTES**, **BENEFICIARIO FUTURO** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente según sea el caso por **LOS FIDEICOMITENTES** o el **BENEFICIARIO FUTURO**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **BENEFICIARIO FUTURO**, con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el **BENEFICIARIO FUTURO**, a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia el **BENEFICIARIO FUTURO**.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **BENEFICIARIO FUTURO** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GÓMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

BENEFICIARIO FUTURO incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

10.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la administración del fideicomiso, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos mes vencido a los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la factura.
2. Una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de los **FIDEICOMITENTES**.
3. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato, liquidación que no excederá de un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por LOS **FIDEICOMITENTES** hasta la transferencia de los derechos fiduciaros a **EL BENEFICIARIO FUTURO**, de ahí en adelante será pagada por **EL BENEFICIARIO FUTURO**, quienes la pagarán a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes a la presentación de la factura, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **BENEFICIARIO FUTURO** en las proporciones correspondientes.

CAPITULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1 DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de Cuarenta y Ocho (48) meses contados desde la firma del presente contrato, plazo que podrá ser prorrogado por las partes.

11.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el numeral sexto (6°) y once (11°) del mismo.
2. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los **FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 15.1, del presente contrato, siempre y cuando se haya requerido al fideicomitente a que cumpliera.
 - Cuando se incumpla por parte del **BENEFICIARIO FUTURO**, el pago de la comisión **FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por inclusión de los **FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que los **FIDEICOMITENTES** quieran dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, los **FIDEICOMITENTES** deberán pagar a título de indemnización a la **FIDUCIARIA**, el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria y deberá contar con la aprobación del **BENEFICIARIO FUTURO**.

CAPITULO XII LIQUIDACIÓN

12.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 11.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el **BENEFICIARIO FUTURO**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **BENEFICIARIO FUTURO** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **BENEFICIARIO FUTURO** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARAGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACION DE LOS FIDEICOMITENTES: En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación de los **FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a los **FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARAGRAFO QUINTO: EL BENEFICIARIO FUTURO se obliga a presentar a la **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrículas inmobiliarias donde conste que está registrada la escritura pública de restitución (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras el **BENEFICIARIO FUTURO** o el Fideicomitente no haya cumplido ésta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

CAPITULO XIII

Calle 67 No. 7 -37 Piso 2 • Calle Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



Fiduciaria Bogotá
VICERESIDENTE
JURÍDICA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

13.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. LOS FIDEICOMITENTES:

- MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO

Dirección: Cra.5- 72-39 Apt. 1303
Teléfono: 2558865 ó 3153446873.
Ciudad: Bogotá
Correo electrónico: pilaritasail@hotmail.com.

- MARGARITA MARÍA SANINT GUTIERREZ

Dirección: Cra. 1 - 68-79 Apt. 501 Bogotá
Teléfono: 3225861 ó 315 8904070.
Ciudad: Bogotá
Correo electrónico: msanintg9@yahoo.com.

- MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ

Dirección: Carrera 12 no. 124-30 apto 801.
Teléfono: 2137421 - 3102103638.
Ciudad: Bogotá.
Correo electrónico: mariasanint47@gmail.com.

2. EL BENEFICIARIO FUTURO:

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

Dirección: Carrera 67 No. 100-20 Oficina 503 Edificio Coasmedas.
Teléfono: 6417033
Ciudad: Bogotá.
Correo electrónico: pabloe@constructoracapital.com

3. La FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 (Piso 3).
Teléfono: 3485400
Fax: 3485400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO.- Con la suscripción del presente contrato, los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al Fideicomiso al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

De igual manera, los FIDEICOMITENTES manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederán notificarlas a la FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

13.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPITULO XIV CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

14.1. LOS FIDEICOMITENTES, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTES, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los FIDEICOMITENTES, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPITULO XV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

15.1 Los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPITULO XVI VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE

16.1. VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la FIDUCIARIA.

CAPITULO XVII CESIÓN

17.1. CESIÓN: LOS FIDEICOMITENTES no podrán realizar cesiones o disposición de derechos fiduciarios a persona distinta de CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., en el mismo sentido no podrá impartir instrucciones a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO para que ejerza cualquier acto de disposición o gravamen sobre los inmuebles aportados que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

En el evento que el contrato de fiducia sea cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los FIDEICOMITENTES y del BENEFICIARIO FUTURO, este deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

CAPITULO XVIII REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

18.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: No podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA. Siempre se deberá contar con aprobación del BENEFICIARIO FUTURO.

CAPITULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CAPITULO XX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

20.1. ARREGLO DIRECTO: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

20.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO: Salvo las acciones de cobro, la venta, dación en pago o ejecución del bien fideicomitido y la restitución del bien o bienes dados en comodato, que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, toda controversia relativa a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en Ley 1563 de 2012:

Cualquier diferencia que surja entre las partes con relación a este contrato, se resolverá por un tribunal de arbitramento, que se sujetará al trámite institucional previsto en la Ley 1563 de 2012, de acuerdo con las siguientes reglas:

- A) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá cuando el proceso sea de mayor cuantía.
- B) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, cuando el proceso sea de menor o mínima cuantía.
- C) El tribunal decidirá en derecho.
- D) La sede del tribunal será el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá el cual además será el competente para conocer de la convocatoria del tribunal.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

CAPÍTULO XXI CONFLICTO DE INTERES

21.1. CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO XXII GESTION DE RIESGOS

22.1. GESTION DE RIESGOS: La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XXIII PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

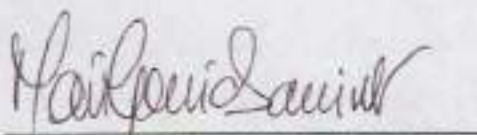
24.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente contrato estará vigente desde el momento en que los FIDEICOMITENTES hagan entrega a la FIDUCIARIA de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en cinco (5) ejemplares, a los veintisiete (27) días del mes de octubre de dos mil dieciséis (2016).

LOS FIDEICOMITENTES,


MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO
C. C. 20.281.117 No. expedida en Bogotá


MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ
C. C No. 41.780.368 expedida en Bogotá


MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ
C. C No. 20.037.458 expedida en Bogotá



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO, MARGARITA MARIA SANINT GUTIERREZ y MARIA EUGENIA SANINT DE GOMEZ, de una parte y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de otra parte.

FIDUCIARIA,



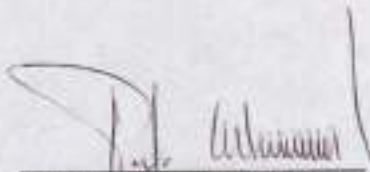
CAROLINA LOZANO OSTOS

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Fideicomiso Bosa 37

iduciaria
VICES
D.F.

Presenta en este acto: **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.375.076 expedida en Medellín, quien actúa en calidad de **PRESIDENTE COLECTIVO** de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (1) otorgada el dos (2) de enero de dos mil ocho (2.008), ante la Notaria Quince (15) del Circuito Notarial de Medellín, la cual bajo Acta Número Nueve (9) de Asamblea de Accionistas del veintiuno (21) de julio de dos mil once (2.011), inscrita bajo en Número 01502112 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 900.192.711-6, todo lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que se adjuntan al presente Contrato (**Anexo No. 1**), que en su calidad de **BENEFICIARIO FUTURO**, en uso de sus facultades legales, y debidamente autorizado, acepta el presente contrato de fiducia, las estipulaciones en él contenidas, así como las obligaciones a su cargo.

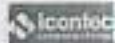


PABLO ECHEVERRI JARAMILLO

Presidente Colectivo y Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S



ISO 9001





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 -66784 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por escritura pública número uno (1) otorgada el dos (2) de enero de dos mil ocho (2008) ante la Notaria Quince (15) del Circulo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (8) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT 900-192.711-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para efectos legales de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte:

(ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera (Anexo No. 2), quien en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, hemos acordado suscribir el presente OTROSÍ No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1 66784** – en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), se suscribió entre **MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO**, **MARIA EUGENIA SANINT DE GÓMEZ** y **MARGARITA SANINT GUTIERREZ** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración No. 3-1 66784, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

***CAPÍTULO IV OBJETO DEL CONTRATO**

(i) *Constituir un Patrimonio Autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles descritos en la cláusula 5.1, 5.2 y 5.3 del capítulo siguiente.*



Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 348-5400 • www.fidubogota.com

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 -66784 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(ii) Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario los inmuebles descritos en la cláusula 5.1, 5.2 y 5.3 del capítulo siguiente a los **FIDEICOMITENTES**, quienes a su vez podrán entregárselo al mismo título al **BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** y/o del **BENEFICIARIO FUTURO**, en razón de la tenencia que ejerzan sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

(iii) Que la **FIDUCIARIA** por instrucción irrevocable de los **FIDEICOMITENTES**, la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, registre la cesión de los derechos fiducianos que son titulares los **FIDEICOMITENTES** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el presente contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO**, una vez se cumplan las actuaciones y se alleguen las certificaciones previstas en el punto 1.2.4 anterior.

(iv) Que la **FIDUCIARIA** restituya los bienes inmuebles fideicomitidos a los **FIDEICOMITENTES** a cada uno según su aporte, o los transfieran a quien estos instruyan por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éste al respecto si durante la vigencia del presente contrato no se allegan a la **FIDUCIARIA** las certificaciones mencionadas en el punto 1.2.4 anterior.

(...)*

SEGUNDA: Que en cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A. registró la cesión del cien por ciento (100%) de derechos fiducianos del FIDEICOMISO en favor del BENEFICIARIO FUTURO, es decir, la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S, una vez cumplidas las actuaciones y allegadas las certificaciones previstas en el numeral 1.2.4 del CONTRATO DE FIDUCIA, de manera que a la fecha la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE solicitó la modificación del CONTRATO DE FIDUCIA, con el fin de prorrogar el término de vigencia por un periodo de doce meses.

CUARTA: Que de acuerdo con lo establecido en la CLÁUSULA 18.1 del CONTRATO DE FIDUCIA, éste podrá modificarse de común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.

QUINTA: De conformidad con lo anterior, las partes proceden a modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, en los términos que se señalan a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la CLÁUSULA 11.1 del CAPÍTULO XI, correspondiente a la DURACIÓN Y TERMINACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, cláusula que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:



Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 348-5400 • www.fidubogota.com



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784 CELEBRADO ENTRE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

"CAPÍTULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1. **DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será de sesenta (60) meses, y en todo caso estará vigente hasta que se cumpla su objeto"

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA No. 3-1 66784, hasta la firma del presente Otrosí No. 1. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en ejecución del presente contrato.

TERCERA: Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 3-1 66784, que no son objeto de aclaración, modificación o adición con el presente Otrosí, continúan vigentes en su integridad.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (02) ejemplares de igual contenido, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil veinte (2020).

30 OCT 2020

EL FIDEICOMITENTE,

PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
PAED





**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-**

- (i) **IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.912.728, quien actúa en calidad de representante legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (0000001) otorgada el dos (2) de enero de dos mil ocho (2008) ante la Notaría Quince (15) del Circulo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2.008) bajo el número 01182366 del Libro IX, identificada con NIT. 900.192.711-6, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- (ii) **PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de representante legal de **BEMA S.A.S**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita inicialmente en la cámara de comercio de Bogotá el cinco (5) de agosto de dos mil quince (2015) y posteriormente, el dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 25404 del Libro IX, identificada con NIT 900.875.272-6, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2),
- (iii) **FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.531, quien actúa en calidad de representante legal de **CUARZO AMARILLO S.A.S**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el veintidós (22) de julio de dos mil quince (2.015) bajo el número 25833 del Libro IX, identificada con NIT. 900.877.535-7, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3),
- (iv) **ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946, quien actúa en calidad de representante legal de **ECHE S.A.S**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el catorce (14) de julio de dos mil quince (2.015) bajo el número 25374 del Libro IX, identificada con NIT. 900.877.535-7, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 4), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**
- (v) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad



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

**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.-**

anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784**, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, que se registrá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes.

PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

1.1. ANTECEDENTES

- 1.1.1. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), se suscribió entre **MARIA DEL PILAR SANINT DE CASTAÑO**, **MARIA EUGENIA SANINT DE GÓMEZ** y **MARGARITA SANINT GUTIERREZ** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración No. 3-1 66784, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

**"CAPÍTULO IV
OBJETO DEL CONTRATO**

- (i) Constituir un Patrimonio Autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles descritos en la cláusula 5.1, 5.2 Y 5.3 del capítulo siguiente.
- (ii) Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario los inmuebles descritos en la cláusula 5.1, 5.2 y 5.3 del capítulo siguiente a los **FIDEICOMITENTES**, quienes a su vez podrán entregárselo al mismo título al **BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** y/o del **BENEFICIARIO FUTURO**, en razón de la tenencia que ejerzan sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- (iii) Que la **FIDUCIARIA** por instrucción irrevocable de los **FIDEICOMITENTES**, la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, registre la cesión de los derechos fiduciarios que son titulares los **FIDEICOMITENTES** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el presente contrato a



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancodetogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

favor del BENEFICIARIO FUTURO, una vez se cumplan las actuaciones y se alleguen las certificaciones previstas en el punto 1.2.4 anterior.

*(iv) Que la FIDUCIARIA restituya los bienes inmuebles fideicomitidos a los FIDEICOMITENTES a cada uno según su aporte, o los transfieran a quien estos instruyan por cuenta de los FIDEICOMITENTES, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto si durante la vigencia del presente contrato no se allegan a la FIDUCIARIA las certificaciones mencionadas en el punto 1.2.4 anterior.
(...)"*

- 1.1.2. Que en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA fueron transferidos al FIDEICOMISO los inmuebles identificados con folios de matrícula número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Sur, así:
 - a. Mediante Escritura Pública número seis setecientos cincuenta y dos (6.752) del veintisiete (27) de octubre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría 32 de Bogotá D.C, fue transferido el inmueble 50S-633118.
 - b. Mediante Escritura Pública número seis setecientos cincuenta y tres (6.753) del veintisiete (27) de octubre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría 32 de Bogotá D.C, fueron transferidos los inmuebles 50S-40463113 y 40463114.
 - c. Mediante Escritura Pública número novecientos sesenta y tres (963) del nueve (9) de junio de dos mil diecisiete (2.017) de la Notaría 71 de Bogotá D.C, fue transferido el inmueble 50S-625397.
- 1.1.3. Que en cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A, registró la cesión del cien por ciento (100%) de derechos fiduciarios del FIDEICOMISO en favor del BENEFICIARIO FUTURO, es decir, la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S, de manera que a la fecha la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE.
- 1.1.4. Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2.020), CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. y LA FIDUCIARIA suscribieron el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de prorrogar su término de duración.
- 1.1.5. Que CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. instruyó a LA FIDUCIARIA modificar integralmente el CONTRATO DE FIDUCIA, para permitir en su objeto el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario, de interés social y de interés social mixto relacionados en el siguiente cuadro, sobre los lotes útiles que resulten del englobe y desenglobe de los Inmuebles identificados con folios de



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 318000526030;
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3490363 Celular: 318-3710077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



OTROS DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 3T - FIDUBOGOTÁ S.A-

matricula número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Sur, cuya titularidad se encuentra en cabeza del FIDEICOMISO, que serán adelantados única y exclusivamente por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, así:

FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA FUTUROS			
Nombre Lote útil	Nombre Proyecto	Tipo Proyecto	Área (m)
MANZANA 5	ARMONÍA	VIP	10652,46
MANZANA 6 - LOTE 1	ACANTO	VIS	14000
MANZANA 6 - LOTE 2	VENTURA	VIP	6000
MANZANA 7 - LOTE 1	SERENA	VIS	10968,06
MANZANA 7 - LOTE 2	FLORECER	VIS	9001,71
MANZANA 8 – VIS	PRIMAVERA	VIS	19915,44
MANZANA 9 - VIS	ARBORADA	VIS	18188,25
MANZANA 10 - VIS	CELESTE	VIS	19952,87
MANZANA 11 – VIS	FELICIDAD	VIS	13144,31
MANZANA 12 – VIP	RESPLANDOR	VIP	4681,75
MANZANA 13 – VIP	CARMESÍ	VIP	4958,46
MANZANA 14	COMERCIO	COMERCIO	15211,51

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que sobre el inmueble 50S-625397 se encuentra registrada la siguiente anotación: "Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá", **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara conocer y aceptar que este inmueble no podrá ser objeto de englobes y desenglobes, sobre el mismo no se podrán constituir hipotecas y en general, no podrá realizarse ningún acto sobre el mismo. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que la **FASE INMOBILIARIA** regulada en el presente contrato no se activará, hasta tanto no se encuentre cancelada dicha anotación. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir folio actualizado en el que se encuentre cancelada dicha anotación y estudio de títulos que indique que se cuenta con concepto favorable para la transferencia.

- 1.1.6. Que a partir de la firma del presente documento las sociedades **BEMA S.A.S**, **CUARZO AMARILLO S.A.S** y **ECHE S.A.S** se vincularán al presente contrato, en calidad de **FIDEICOMITENTES GESTORES**, y tendrán los derechos y obligaciones que se regulen en el presente contrato.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526038
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancofinanciero.com.co



**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-**

- 1.1.7. Que el 25 de septiembre de 2020, se expidió el Decreto Distrital 213 de 2020 modificado por el Decreto Distrital 241 de 2022 *"Por el cual se establecen los lineamientos para la adopción y operación del Manual de Oferta de Vivienda de interés Social e Interés Prioritario al que hace referencia el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, y se dictan otras determinaciones"*, mediante el cual se dispone que la Secretaría Distrital del Hábitat ejercerá la primera opción de separación de unidades de vivienda de interés prioritario y de interés social que se produzcan y se comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en virtud del desarrollo del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**.
- 1.1.8. Que a través del Artículo 17 de la Resolución 710 de 2022, se dispone la celebración de un documento de separación, entre la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales, la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario y el constructor, promotor o desarrollador, con el fin de formalizar la separación de las unidades habitacionales en el proyecto inmobiliario.
- 1.1.9. Que, a su vez, la Resolución 710 de 2022 establece que los recursos por concepto de separación serán transferidos por la sociedad fiduciaria que administra los recursos distritales a un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN** suscrito entre la sociedad fiduciaria que administra los recursos distritales y la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario, el cual tendrá por objeto la administración de los recursos respecto de los cuales se efectuó la separación de las **UNIDADES HABITACIONALES** del **PROYECTO**, con el fin de que una vez cumplidas las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS**, la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario, desembolse los recursos de separación al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** a través del cual se desarrolla el **PROYECTO** respectivo.
- 1.1.10. Que el 26 de mayo de 2021, la Secretaría Distrital del Hábitat suscribió con **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N.º 688 de 2021, el cual tiene por objeto *"Constituir un Patrimonio Autónomo por medio del cual se realice la administración de los recursos de la Secretaría Distrital del Hábitat destinados a la aplicación de subsidios en programas de vivienda de interés social"*.
- 1.1.11. Que el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N.º 688 de 2021, dispuso como función del Comité Fiduciario en su cláusula 9.1.1.2 *"Impartir instrucciones a la FIDUCIARIA para la suscripción de los instrumentos o contratos requeridos para la ejecución del Programa de Oferta Preferente."*, función que también se prevé el artículo 15 de la Resolución No. 710 de 2022 de la Secretaría Distrital del Hábitat.
- 1.1.12. Que a la fecha de celebración del presente Otrosí Integral, el Comité Fiduciario del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N.º 688 de 2021, ha instruido a Fiduciaria Popular S.A. como vocera



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3328101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

**OTROSI DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-156784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-**

del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente, a celebrar el documento de separación de unidades de los proyectos **SERENA, ARMONÍA y VENTURA** con Constructora Capital Bogotá y la sociedad fiduciaria que administre los recursos de dichos proyectos; esto, sin perjuicio de que a futuro se instruya la celebración de documentos de separación de unidades de alguno(s) de los demás proyectos cuyo desarrollo se regula en el presente contrato.

- 1.1.13. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA 18.1** del **CONTRATO DE FIDUCIA** correspondiente a la **REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**.

1.2. CONSIDERACIONES

- 1.2.1 Que **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** es una empresa especializada en construcción y promoción inmobiliaria, y está interesada en desarrollar los proyectos inmobiliarios relacionados en el cuadro del numeral 1.1.5 anterior. Sin embargo, el presente Otrosi integral regulará, inicialmente, el desarrollo de los proyectos **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, ARMONÍA y VENTURA**. La regulación de los demás proyectos se realizará mediante Otrosi al presente contrato.

- 1.2.2 Que **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** desarrollará los mencionados proyectos sobre los lotes útiles que resulten del englobe y desenglobe de los inmuebles identificados con folios de matrícula número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Sur.

Cada **PROYECTO** se desarrollará en un inmueble con folio independiente, por lo cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante comunicación escrita, informará a **LA FIDUCIARIA** el folio del inmueble asignado a cada proyecto, una vez los mismos se encuentren individualizados. No obstante, desde ya **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el área aproximada de los lotes útiles sobre los cuales desarrollará los proyectos es la mencionada en el cuadro del numeral 1.1.5 anterior.

- 1.2.3 Que el presente contrato regulará dos (2) **FASES**, así:

- 1.2.3.1 **FASE PARQUEO**: Corresponderá a la fase en la cual **LA FIDUCIARIA** administra **LOS INMUEBLES** que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, hasta tanto se cumplan las siguientes condiciones:

- A. Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, así como las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529038
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSI DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOCA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN de los recursos de separación del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**, según corresponda, para al menos uno de **LOS PROYECTOS** regulados en el presente Otrosi Integral, entiéndase **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, VENTURA y/o ARMONÍA**.

- B. Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** los folios de matrícula de los lotes útiles en los que se desarrollará cada **PROYECTO**, junto con la comunicación escrita en la que informe el folio asignado a cada **PROYECTO**.
- C. Que se encuentre cancelada la anotación 4 del folio de matrícula del inmueble 50S-625397 y se haya recibido el estudio de títulos con concepto favorable para su transferencia.

1.2.3.2 FASE INMOBILIARIA: Corresponderá a la fase de construcción de **LOS PROYECTOS**, por cuenta exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la cual iniciará una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de la **FASE DE PARQUEO**, relacionadas en el numeral anterior.

Aún cuando la **FASE INMOBILIARIA** se activa con el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, así como las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN** de los recursos de separación del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**, según corresponda, de un solo **PROYECTO**; cada **PROYECTO** se activará en el momento en que se cumplan las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, así como las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN** de los recursos de separación del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE** del **PROYECTO** en específico, según corresponda, independientemente del estado del cumplimiento de las condiciones de giro de dichos Contratos de los demás **PROYECTOS**.

En consecuencia, la **FASE INMOBILIARIA** del presente contrato se activará con el cumplimiento de las condiciones de giro para el **PROYECTO(S)** respecto del cual se acredite el cumplimiento con las mismas, siempre que su desarrollo se encuentre regulado en el presente Otrosi Integral o en el Otrosi correspondiente.

- 1.2.4** Que **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**, quien en el presente contrato actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción de los **PROYECTOS** denominados **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, ARMONÍA y VENTURA**, los cuales están conformados así:



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 56 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3326101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co

OTROSI DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

- 1.2.4.1 **FLORECER:** Estará conformado por seiscientos ochenta (680) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos VIS. , distribuidas en cinco (5) **TORRES**, como se regula en la **DEFINICIÓN 2.8** del presente contrato De las cuales ninguna fue separada por la Secretaría de Hábitat para el **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.
- 1.2.4.2 **PRIMAVERA:** Estará compuesto por mil doscientos noventa y seis (1.296) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos y trece (13) locales comerciales, distribuidas en nueve (9) **TORRES** como se regula en la **DEFINICIÓN 2.8** del presente contrato, de las cuales **DOSCIENTAS OCHENTA Y OCHO (288) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se encuentran vinculadas al **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.
- 1.2.4.3 **SERENA:** Estará compuesto por ochocientos dieciséis (816) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y once (11) locales comerciales, distribuidas en **SEIS (6) TORRES**, como se regula en la **DEFINICIÓN 2.8** del presente contrato, de las cuales doscientas setenta (270) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se encuentran vinculadas al **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**.
- 1.2.4.4 **ARMONÍA:** Estará conformado por seiscientos (600) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos VIP y un (1) local comercial, distribuidas en **VEINTICINCO (25) TORRES**, como se regula en la **DEFINICIÓN 2.8** del presente contrato.
- 1.2.4.5 **VENTURA:** Estará compuesto por trescientas treinta y seis (336) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, distribuidas en **CATORCE (14) TORRES**, como se regula en la **DEFINICIÓN 2.8** del presente contrato, de las cuales trescientas diecinueve (319) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se encuentran vinculadas al **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la composición de **LOS PROYECTOS** descrita, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría urbana en la licencia de construcción o sus modificaciones.

- 1.2.5 Que teniendo en cuenta que a la fecha de suscripción del presente Otrosi los proyectos **SERENA, PRIMAVERA y VENTURA** se encuentran vinculados al **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato, instruye a **LA FIDUCIARIA** para que en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, suscriba el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** con **FIDUCIARIA POPULAR S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO- PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** y con **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S** en calidad de desarrollador, en los términos del del Artículo 17 de la Resolución 479 de 2021, modificado por el artículo 6 de la Resolución 756 de 2021, en virtud del cual se establecen las condiciones



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526036
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

de separación de las unidades vinculadas al **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE** y las condiciones de desembolso de los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** de cada uno de los mencionados proyectos, en los términos y condiciones que se definirán más adelante.

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con la firma del presente contrato instruye a **LA FIDUCIARIA** para que, en el evento en que a futuro alguno(s) de los proyectos regulados en el presente contrato sea(n) elegido(s) para la ejecución del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**, suscriba, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, el (los) respectivo(s) **CONTRATO(S) DE SEPARACIÓN**, en los términos arriba señalados.

LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, **FIDUCIARIA POPULAR S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO- PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** y **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S**, suscribirán un **CONTRATO DE SEPARACIÓN** por cada **PROYECTO** que resulte seleccionado dentro del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** y en consecuencia, la administración de los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** destinados a cada **PROYECTO**, se realizará de manera independiente en la respectiva **SUBCUENTA PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** que se designe para cada **PROYECTO**, como se regula más adelante.

Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá enviar a **LA FIDUCIARIA** el Acta del Comité Fiduciario del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N.º 688 de 2021, en la que se señale: (i) El nombre del proyecto cuyas unidades se vincularon al **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE** y (ii) el número de unidades vinculadas y la relación de las mismas.

LA FIDUCIARIA suscribirá **EL(LOS) CONTRATO(S) DE SEPARACIÓN** únicamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente instrumento, advirtiendo que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será el único responsable ante la Secretaría del Hábitat por los recursos que se entreguen en desarrollo del (los) mencionado(s) **CONTRATO(S) DE SEPARACIÓN**.

Los recursos de la **SUBCUENTA PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE** serán desembolsados al presente **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** desde el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN** de los recursos de separación del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE** de cada uno de los **PROYECTOS**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cumpla las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas tanto en el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** como en el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 96 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3326101, Fax: 3400383 Celular: 318-3750077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co

**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-**

- 1.2.6 Que, para efectos del presente documento, el desarrollo de los **PROYECTOS** será única y exclusivamente responsabilidad de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**, sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de los **PROYECTOS**.
- 1.2.7 Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar los **PROYECTOS** mencionados en el numeral 1.1.5 del presente contrato, y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollar los Proyectos de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Social Mixto y Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo anterior, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de los Proyectos de Vivienda de Interés Social Mixto, de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario denominados **ARMONIA, ACANTO, VENTURA, SERENA, FLORECER, PRIMAVERA, ARBORADA, CELESTE, FELICIDAD, RESPLANDOR y CARMESI**.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **OTROSÍ INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 2.1 **LOS FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente Contrato a las sociedades **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S, BEMA S.A.S, CUARZO AMARILLO S.A.S y ECHE S.A.S**, quienes se identifican al inicio del presente contrato y cuyos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** son los siguientes:

FIDEICOMITENTE	CALIDAD	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	CONSTRUCTOR	99.9925%
BEMA S.A.S	GESTOR	0.0025%
CUARZO AMARILLO S.A.S	GESTOR	0.0025%
ECHE S.A.S	GESTOR	0.0025%



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



**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-**

TOTAL**100%**

El anterior porcentaje de participación corresponde al aporte inicial por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, en todo caso el valor de los aportes en el **FIDEICOMISO** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de **LOS FIDEICOMITENTES** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

Los **FIDEICOMITENTES** se denominan de forma individual así:

2.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL FIDEICOMITENTE. Es la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, profesional en la construcción, promoción y comercialización de proyectos de construcción y por lo tanto es el responsable de los **PROYECTOS** y quien, por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas, la construcción y la gerencia y responderá directamente ante los **COMPRADORES** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia de los **PROYECTOS**, y quien autoriza para que dicha instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.

RESPONSABLE DE LOS PROYECTOS: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

2.1.2. LOS FIDEICOMITENTES GESTORES: Son las sociedades **BEMA S.A.S**, **CUARZO AMARILLO S.A.S** y **ECHE S.A.S**, quienes se encargarán de realizar acompañamiento en los estudios de mercado, dar soporte en los análisis de producto, precio, clientes y competencia, evaluación de alternativas para los diseños arquitectónicos de urbanismos internos e inmuebles, acompañamiento en la optimización de los diseños técnicos buscando eficiencias en los costos directos, revisión de alternativas de sistemas constructivos, etapas de desarrollo de las obras y logística de construcción, apoyo en la estructuración financiera, evaluación de alternativas de financiación para conseguir las mejores condiciones y monitorear el correcto y óptimo desarrollo de los proyectos.

2.2. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administra en calidad de **FIDUCIARIO** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

2.3. FIDEICOMISO y/o PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se entenderá por este el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente contrato el cual se denomina **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A** conformado por: (i) **LOS INMUEBLES**; (ii) Los recursos que aporten los **COMPRADORES** interesados en adquirir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que resulten de **LOS PROYECTOS**, (iii) Los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** (iv) Los recursos del crédito otorgado por el **FINANCIADOR** de cada **PROYECTO** y (v) Los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-166784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

2.4. FASE PARQUEO: Corresponde a la primera fase del desarrollo del presente contrato, cuya finalidad consiste en administrar **LOS INMUEBLES** que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, hasta tanto se cumplan las siguientes condiciones:

- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, así como las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN** que administra los recursos de separación del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**, según corresponda, para al menos uno de **LOS PROYECTOS** regulados en el presente Otrosí Integral, entiéndase **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, ARMONÍA y/o VENTURA**.
- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** los folios de matrícula de los lotes útiles en los que se desarrollará cada **PROYECTO**, junto con la comunicación escrita en la que informe el folio asignado a cada **PROYECTO**.
- Que se encuentre cancelada la anotación 4 del folio de matrícula del inmueble 50S-625397, y se haya recibido el estudio de títulos con concepto favorable para su transferencia.

2.5. CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: Son los contratos de encargo fiduciario celebrados entre la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto consiste en la recepción de los recursos entregados por los terceros interesados en adquirir las unidades resultantes de **LOS PROYECTOS**, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro establecidas en los referidos contratos. Estos contratos no hacen parte del presente Contrato y solo obligan a las partes que los suscribieron.

Toda vez que el presente Otrosí Integral regula el desarrollo de los proyectos **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, VENTURA y ARMONIA**, a continuación, se relacionan los contratos de encargo fiduciario celebrados para cada uno de estos **PROYECTOS**, así:

- 2.5.1. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 105566**, celebrado para el desarrollo del **PROYECTO PRIMAVERA**.
- 2.5.2. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 107804**, celebrado para el desarrollo del **PROYECTO FLORECER**.
- 2.5.3. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 105537**, celebrado para el desarrollo del **PROYECTO SERENA**.
- 2.5.4. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 108043**, celebrado para el desarrollo del **PROYECTO ARMONÍA**.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 016000528030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3735077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancofbogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

2.5.5. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 111338, celebrado para el desarrollo del PROYECTO VENTURA.

- 2.6. FASE INMOBILIARIA:** Corresponde a la Fase en la que se desarrollarán **LOS PROYECTOS** por cuenta y riesgo de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a través de la cual se instrumentalizará un esquema fiduciario para la construcción y ejecución de **LOS PROYECTOS**, la cual dará inicio una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de la **FASE DE PARQUEO**.

Aun cuando la **FASE INMOBILIARIA** se activa con el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** de un solo **PROYECTO**, cada **PROYECTO** se activará en el momento en que se cumplan las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, así como las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN** que administra los recursos de separación del **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE**, según corresponda para cada **PROYECTO** en específico, independientemente del estado del cumplimiento de las condiciones de giro de las preventas de los demás **PROYECTOS**.

En consecuencia, la **FASE INMOBILIARIA** del presente contrato se activará con el cumplimiento de las condiciones de giro para el **PROYECTO(S)** respecto del cual se acredite el cumplimiento de las mismas siempre que su desarrollo se encuentre regulado en el presente Otrosí Integral o en el Otrosí correspondiente.

PARÁGRAFO. En el evento en que no se cumplan las condiciones establecidas en alguno de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la cual se entiende impartida con la celebración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** restituirá el inmueble correspondiente al **PROYECTO** cuyas condiciones no se acreditaron, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o lo transferirá al tercero que este indique. No obstante, el presente contrato continuará su ejecución respecto del(los) **PROYECTO(S)** cuyas condiciones de giro si se hayan acreditado.

- 2.7. COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato. Estos **COMPRADORES** no formarán parte del presente Contrato y por lo tanto no tendrán derecho a ningún **BENEFICIO** al momento de su liquidación.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 34 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofidebogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 56794
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

2.8. PROYECTOS. Son el conjunto de bienes compuesto por **LOS INMUEBLES** que conforman el presente **FIDEICOMISO** y las edificaciones que se levanten sobre los mismos. Este conjunto de bienes a desarrollar, forman parte del activo afecto al patrimonio autónomo. **LOS PROYECTOS** se denominan **ARMONIA, ACANTO, VENTURA, SERENA, FLORECER, PRIMAVERA, ARBORADA, CELESTE, FELICIDAD, RESPLANDOR y CARMESI**, que se desarrollarán cada uno de manera independiente. Sin embargo, el presente Otrosí integral regulará inicialmente el desarrollo de los proyectos **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, ARMONIA y VENTURA**.

2.8.1 FLORECER: Estará conformado por seiscientos ochenta (680) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos VIS, distribuidas en cinco (5) **TORRES**, así:

- **TORRE 1:** Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- **TORRE 2:** Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- **TORRE 3:** Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- **TORRE 4:** Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- **TORRE 5:** Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos

2.8.2. PRIMAVERA: Estará compuesto por **MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.296) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos y trece (13) locales comerciales, de las cuales **TRESCIENTAS NOVENTA Y UNO (391) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, se encuentran vinculadas al **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** distribuidas en nueve (9) **TORRES**, así:

- **TORRE 1:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 2:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 3:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 4:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 5:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 6:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 7:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 8:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos
- **TORRE 9:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos

2.8.3. SERENA: Estará compuesto por **OCHOCIENTOS DIECISÉIS (816) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y **ONCE (11) locales comerciales**, de las cuales **DOSCIENTAS SETENTA (270) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, se encuentran vinculadas al **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, distribuidas en seis (6) torres, así:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDUCIARIO BOSA 37 - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- TORRE 1: Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- TORRE 2: Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- TORRE 3: Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- TORRE 4: Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- TORRE 5: Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos
- TORRE 6: Conformada por ciento treinta y seis (136) apartamentos

2.8.4. **ARMONÍA:** Estará conformado por **SEISCIENTAS (600) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos VIP y un (1) local comercial, distribuidas en veinticinco (25) TORRES, así.

- TORRE 1: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 2: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 3: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 4: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 5: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 6: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 7: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 8: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 9: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 10: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 11: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 12: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 13: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 14: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 15: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 16: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 17: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 18: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 19: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 20: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 21: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 22: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- TORRE 23: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos y un (1) local comercial
- TORRE 24: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 96 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3326101, Fax: 3400363 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- **TORRE 25:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos

2.8.5. **VENTURA:** Estará compuesto por **TRESCIENTAS TREINTA Y SEIS (336) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**-apartamentos VIP, de las cuales **DOSCIENTAS SETENTA (270) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se encuentran vinculadas al **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, distribuidas en catorce (14) torres, así:

- **TORRE 1:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos y un local comercial.
- **TORRE 2:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 3:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 4:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 5:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 6:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 7:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 8:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 9:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 10:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 11:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 12:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 13:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos
- **TORRE 14:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos

No obstante, la composición de **LOS PROYECTOS** descrita, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría urbana en la licencia de construcción o sus modificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Es claro para **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que conforme el parágrafo 1º numeral 2.1.1.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los montos que superen los máximos establecidos en SMLMV para cada unidad habitacional de VIS o la inclusión de inmuebles que no están previstos en la norma como de usos y servicios complementarios como lo son los locales comerciales, no serán considerados como base de la exención.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Únicamente para efectos de comercialización, cada **PROYECTO** se divide en **FASES** reguladas en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** a través de las cuales se adelanta la fase de preventa de **LOS PROYECTOS**, así:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528036
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 56784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

- **FLORECER:** Estará conformado por seiscientos ochenta (680) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** – apartamentos VIS, distribuidos en dos (2) **FASES** de comercialización:
 - **FASE 1:** Conformada por **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (272)** apartamentos.
 - **FASE 2:** Conformada por **CUATROCIENTOS OCHO (408)** apartamentos.
- **PRIMAVERA:** Estará compuesto por mil doscientos noventa y seis (1.296) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - apartamentos y trece (13) locales comerciales, distribuidos en cuatro (4) **FASES** de comercialización:
 - **FASE 1:** Conformada por **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (288)** apartamentos y trece (13) locales comerciales.
 - **FASE 2:** Conformada por **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (288)** apartamentos.
 - **FASE 3:** Conformada a por **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (288)** apartamentos.
 - **FASE 4:** Conformada a por **CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS (432)** apartamentos.
- **SERENA:** Estará compuesto por ochocientos dieciséis (816) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y once (11) locales comerciales, distribuidas en tres (3) **FASES** de comercialización:
 - **FASE 1:** Conformada por doscientos setenta y dos (272) apartamentos y once (11) locales comerciales, Torres 1 y 2
 - **FASE 2:** Conformada por doscientos setenta y dos (272) apartamentos, Torres 3 y 6
 - **FASE 3:** Conformada por doscientos setenta y dos (272) apartamentos, Torres 4 y 5
- **ARMONIA:** Estará conformado por seiscientos (600) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** – apartamentos VIS y un (1) local comercial, distribuidos en veinticinco (25) **FASES DE COMERCIALIZACIÓN**, que se comercializarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:
 - **FASE 1:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos y un local comercial. Torre 23.
 - **FASE 2:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 22
 - **FASE 3:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 21
 - **FASE 4:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 20
 - **FASE 5:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 25
 - **FASE 6:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 24
 - **FASE 7:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 1
 - **FASE 8:** Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 2



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico: atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66764
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.-

- FASE 9: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 3
- FASE 10: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 19
- FASE 11: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 18
- FASE 12: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 17
- FASE 13: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 16
- FASE 14: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 4
- FASE 15: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 5
- FASE 16: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 6
- FASE 17: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 7
- FASE 18: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 15
- FASE 19: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 14
- FASE 20: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 13
- FASE 21: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 12
- FASE 22: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 11
- FASE 23: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 10
- FASE 24: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 9
- FASE 25: Conformada por veinticuatro (24) apartamentos. Torre 8
-
- **VENTURA:** Estará compuesto por trescientos treinta y seis (336) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, distribuidas en tres (3) **FASES** de comercialización, que se comercializarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:
 - FASE 1: Conformada por noventa y seis (96) apartamentos, Torres 1, 2, 3 y 4
 - FASE 2: Conformada por noventa y seis (96) apartamentos, Torres 11, 12, 13 y 14
 - FASE 3: Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos, Torres 5, 6, 7, 8, 9, y 10

PARÁGRAFO CUARTO: La regulación de los demás proyectos se realizará mediante Otrosí al presente contrato.

TÉRMINO DE CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que el término aproximado de duración de construcción de cada uno de los PROYECTOS será de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR inicie las obras del respectivo proyecto, y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al COMPRADOR en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

PLAZO DE SEPARACIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá tener las unidades habitacionales separadas a nombre del FIDEICOMISO PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE o de alguno de los hogares que la Secretaría Distrital del Hábitat remita como potenciales beneficiarios, hasta ocho (8) meses previos al inicio del proceso de escrituración, sin perjuicio de que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el FIDEICOMISO PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE acuerden un plazo de separación diferente al establecido en el presente Contrato. Cumplido dicho plazo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá comercializar las viviendas en los términos y condiciones de comercialización de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado y deberá proceder a la devolución de recursos de subsidios al FIDEICOMISO PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE SEPARACIÓN y en el presente Contrato.

- 2.9. LOS INMUEBLES:** Se denominarán así para todos los efectos los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 los cuales fueron transferidos al presente FIDEICOMISO en los términos descritos en los antecedentes del presente contrato.

Durante la FASE DE PARQUEO, LOS INMUEBLES serán objeto de englobes y desenglobes, de los cuales nacerán los lotes útiles para cada PROYECTO. Teniendo en cuenta que cada PROYECTO se desarrollará en un inmueble con folio independiente, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, enviará a LA FIDUCIARIA los folios de matrícula de los lotes útiles en los que se desarrollará cada PROYECTO, junto con la comunicación escrita en la que informe el folio asignado a cada PROYECTO, una vez los mismo se encuentren individualizados. No obstante, desde ya EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que el área aproximada del lote sobre el cual se desarrollará son las mencionadas en el cuadro del numeral 1.1.5.

Teniendo en cuenta que sobre el inmueble 50S-625397 se encuentra registrada la siguiente anotación: "Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P a MARIA DEL PILAR SANINT, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá", EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara conocer y aceptar que este inmueble no podrá ser objeto de englobes y desenglobes y en general, no podrá realizarse ningún acto sobre el mismo. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conoce y acepta que la FASE INMOBILIARIA regulada en el presente contrato no se activará, hasta tanto no se encuentre cancelada dicha anotación. Para el efecto, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir folio actualizado en el que se encuentre cancelada dicha anotación y estudio de títulos que indique que se cuenta con concepto favorable para la transferencia.

Para el efecto, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir el folio actualizado en el que se encuentre cancelada dicha anotación, junto con el estudio de títulos que cuente con concepto favorable para su transferencia.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3405383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

- 2.10. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO Y/O HABITACIONALES.** Serán los inmuebles sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción de los **PROYECTOS**, las cuales serán prometidos en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidos a estos.

PARÁGRAFO: Cada **PROYECTO** será sometido a Régimen de Propiedad Horizontal propio e independiente.

- 2.11. EL FINANCIADOR.** Será denominado así a la Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que facilitará a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción de cada **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como deudor solidario y/o avalista de este, según se establezca en la respectiva Carta de Aprobación del Crédito.

PARÁGRAFO 1: Cada **PROYECTO** contará con financiación propia e independiente, la cual podrá o no ser otorgada por el mismo **FINANCIADOR**.

PARÁGRAFO 2: EL FINANCIADOR, mediante comunicación escrita y/o con la realización de los desembolsos, declarará conocer y aceptar que **LOS PROYECTOS** son independientes el uno del otro y que la atención del servicio de la deuda de los créditos otorgados para el desarrollo de cada **PROYECTO**, se atenderá única y exclusivamente con los recursos del respectivo **PROYECTO**; en consecuencia, no existirá solidaridad respecto de las obligaciones que surjan en desarrollo de los **PROYECTOS**.

PARÁGRAFO 3: EL FINANCIADOR mediante comunicación escrita y/o con la realización de los desembolsos, declarará conocer y aceptar que, en caso de ejecución de la garantía hipotecaria, la misma se efectuará única y exclusivamente respecto del inmueble sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO** y por lo tanto se abstendrá de perseguir los bienes y recursos distintos a los que se encuentren afectos al **PROYECTO**. En ningún caso, se podrán destinar los recursos de un proyecto para satisfacer las obligaciones del otro.

- 2.12. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529038
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400385 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO ROSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

2.13. LA FINANCIACION HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para los **PROYECTOS** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el **INMUEBLE** en el cual se desarrollará el **PROYECTO** que se financia. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMISO está facultado para suscribir hipoteca abierta y sin límite de cuantía que garantice única y exclusivamente los créditos otorgados para el desarrollo del respectivo **PROYECTO**, en favor del **FINANCIADOR** de cada **PROYECTO**, la cual se constituirá exclusivamente sobre **EL INMUEBLE** que corresponda al respectivo **PROYECTO**. En consecuencia, **EL FINANCIADOR**, con la suscripción de la escritura pública de hipoteca, declarará conocer y aceptar que, en caso de ejecución de la garantía hipotecaria antes mencionada, la misma se efectuará única y exclusivamente respecto del inmueble sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO** financiado y por lo tanto se abstendrá de perseguir los bienes y recursos distintos a los que se encuentren afectos a dicho **PROYECTO**.

Sobre el inmueble 50S-625397 no se podrá constituir hipoteca hasta tanto se encuentre cancelada la siguiente anotación: *"Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P a MARIA DEL PILAR SANINT, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá"*.

2.14. BENEFICIARIO: Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIOS** del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**

2.15. SUBCUENTAS: Se denominarán así a las cuentas contables que serán aperturadas con el fin de que ingresen los recursos correspondientes a cada uno de los **PROYECTOS**, así:

- **SUBCUENTA 1:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO PRIMAVERA**
- **SUBCUENTA 2:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO FLORECER**
- **SUBCUENTA 3:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO SERENA**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 94 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3326101, Fax: 3400383 Celular 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofidebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66794
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.

- **SUBCUENTA 4:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO ARMONÍA**
- **SUBCUENTA 5:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO VENTURA**.

Las subcuentas de los demás **PROYECTOS** se determinarán en los respectivos Otrosíes que se suscriban para regular su desarrollo.

2.16. PROGRAMA OFERTA PREFERENTE: Es el programa en virtud del cual, la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá ejerce la primera opción de separación de unidades habitacionales de vivienda de interés prioritario y de interés social que se produzcan y se comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C, a través del patrimonio autónomo denominando **FIDEICOMISO – "PROGRAMA OFERTA PREFERENTE"**, encargado de la administración de los recursos destinados a la aplicación de los subsidios otorgados a los hogares beneficiarios de este programa, que hayan sido previamente seleccionados por la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá y el desarrollador del proyecto.

2.17. CONTRATO DE SEPARACIÓN: Es el contrato que suscriba **FIDUCIARIA POPULAR S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominando **FIDEICOMISO – "PROGRAMA OFERTA PREFERENTE"**, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A** y **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** en calidad de **DESARROLLADOR**, para cada **PROYECTO** cuyas unidades se separen en el marco de ejecución del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, en virtud del cual se establecen las condiciones de separación de las unidades del respectivo **PROYECTO** vinculadas al **PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE** y las condiciones de desembolso de los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.

2.18. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN: Es el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión que suscriba **FIDUCIARIA POPULAR S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominando **FIDEICOMISO – "PROGRAMA OFERTA PREFERENTE"** en calidad de **ENCARGANTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, para cada **PROYECTO** cuyas unidades se separen en el marco de ejecución del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, en virtud del cual se constituirá el **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN**, que tendrá por objeto la administración de los **RECURSOS SEPARACIÓN**, hasta tanto se certifique el cumplimiento de las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS**.

2.19. ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN: Se refiere al encargo que se constituye en virtud de la celebración del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN**, en el cual se recibirán y administrarán los **RECURSOS SEPARACIÓN** del **PROYECTO** respecto del cual se haya suscrito este



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

contrato, en los términos regulados en el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** del referido **PROYECTO**, hasta tanto se certifique el cumplimiento de las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS**.

Una vez se acredite por parte de Del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS**, LA **FIDUCIARIA**, como administradora del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN**, girará los **RECURSOS SEPARACIÓN** existentes en el **ENCARGO FIDUCIARIO**, al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente contrato.

2.20. RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE: Corresponde a los recursos de los subsidios que se otorguen a los hogares beneficiarios en el marco del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, seleccionados por la Secretaría Distrital del Hábitat y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin intervención de **LA FIDUCIARIA**. Estos subsidios están compuestos por dos componentes:

2.20.1: RECURSOS SEPARACIÓN: Corresponde a un porcentaje de los subsidios equivalente a diez (10) SMMLV por cada unidad habitacional separada, que se entregarán de forma anticipada al **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN**, y que será desembolsados al presente patrimonio autónomo, una vez **LA FIDUCIARIA** certifique ante **FIDUCIARIA POPULAR S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominando **FIDEICOMISO - "PROGRAMA OFERTA PREFERENTE"**, el cumplimiento de las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS**. Una vez desembolsados los **RECURSOS SEPARACIÓN** al **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A**, se girarán al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, conforme las instrucciones que este imparta para el efecto.

En el evento en que se presente alguna de las causales de devolución de los recursos de que trata el **CONTRATO DE SEPARACIÓN**, una vez desembolsados los **RECURSOS SEPARACIÓN** al **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** instruirá a **LA FIDUCIARIA** realizar la devolución de dichos recursos al **FIDEICOMISO - "PROGRAMA OFERTA PREFERENTE"**, con su respectiva indexación calculada sobre el IPC. De no existir recursos suficientes en el patrimonio autónomo para efectuar la devolución, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la solicitud que realice **LA FIDUCIARIA**, estará obligado a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos.

2.20.2 RECURSOS RESTANTES: Corresponde al saldo y actualización de los subsidios, que serán transferidos al presente patrimonio autónomo por parte del **FIDEICOMISO - PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, previo cumplimiento de las siguientes condiciones: i) la escritura de transferencia del



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3326101, Fax: 3490383 Celular: 313-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

inmueble se encuentre debidamente registrada y ii) una copia de las garantías y pólizas constituidas en el marco de la ejecución del proyecto inmobiliario, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente. A la firma del presente contrato, las garantías a las que hace referencia el presente numeral son las establecidas en el Artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 y sus modificaciones, según aplique.

Teniendo en cuenta que el monto de separación por cada unidad habitacional hace parte del Subsidio Distrital de Vivienda asignado a los hogares beneficiarios, el monto del subsidio se actualizará teniendo en cuenta el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) del año de escrituración de la vivienda, la transferencia de los recursos de dicha actualización se realizará previa radicación en la Secretaría Distrital del Hábitat de la escritura pública del inmueble debidamente registrada.

2.21. SUBCUENTAS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE: Son las subcuentas en las cuales se recibirán los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** de cada **PROYECTO** cuyas unidades se separan en el marco de ejecución del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**. Los recursos de estas subcuentas correspondientes a **RECURSOS SEPARACIÓN**, se girarán conforme las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el efecto. Los rendimientos que se generen en estas **SUBCUENTAS** pertenecerán a **LOS FIDEICOMITENTES**, y se entregarán a este, de acuerdo con las instrucciones que imparta para el efecto.

2.21.1. Cada uno de los **PROYECTOS** contará con una **SUBCUENTA PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** correspondiente a la separación de las unidades habitacionales autorizada para cada proyecto.

2.21.2. En ningún caso, los recursos de las **SUBCUENTAS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** podrán ser destinados para el desarrollo de otros proyectos.

2.21.3. En el caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla con las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el **CONTRATO DE SEPARACIÓN**, en el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN** y en el presente Contrato, deberá restituirlos, junto con los rendimientos financieros generados;

2.22. CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS: Se refiere a las condiciones que se regulan en el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** de cada **PROYECTO** y en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN**, cuyo cumplimiento debe ser acreditado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desembolso de los **RECURSOS SEPARACIÓN** existentes en el **ENCARGO FIDUCIARIO** del respectivo **PROYECTO**, al presente patrimonio autónomo.

TERCERA. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 018000525030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3403383 Celular: 316-3733077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- 3.1 Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 3.2 El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMISO** y/o **LOS FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.
- 3.3 **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.
- Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES S.A.S.** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, Ley 747 de 2002, Ley 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 3.4 **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.
- 3.5 **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.



Línea de Servicio al Cliente - Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

- 3.6 PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.
- 3.7 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **LOS FIDEICOMITENTES** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.
- 3.8 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes.
- 3.9 IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400; opción 2 y a nivel nacional al 018000529038
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 56784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

- 3.10 CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES** se abstendrán de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).
- 3.11 LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a salir a la defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
- 3.12 La FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en **LOS INMUEBLES**, sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en relación con ella la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna.
- 3.13 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como ante **COMPRADORES** especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los contratos de promesa y en las minutas de transferencia de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante la **FIDUCIARIA** y los **COMPRADORES**, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente Contrato.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3405400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 30 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-166784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

- 3.14 Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 3.15 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que mantendrá indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**, por cualquier tipo de situación o circunstancia derivada del desarrollo de los **PROYECTOS** de qué trata el presente contrato, por tanto asumirá sin límite ni reserva alguna, cualquier responsabilidad que pueda afectar el desarrollo en debida forma del presente contrato y de cada **PROYECTO** y en consecuencia se obliga ilimitadamente a salir al saneamiento por la solidaridad que eventualmente pueda existir en desarrollo de **LOS PROYECTOS**.
- 3.16 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que mantendrá indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**, por cualquier tipo de situación o circunstancia derivada del **CONTRATO DE SEPARACIÓN** de qué trata el presente contrato, por tanto, asumirá sin límite ni reserva alguna, cualquier responsabilidad derivada de dicho contrato, en especial, la obligación de devolver los **RECURSOS SEPARACIÓN**, si a ello hay lugar.

CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

- 4.1 **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

4.1.1. En la **FASE PARQUEO**:

- A. Recibir y administrar **LOS INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- B. La **FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario **LOS INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodetogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- C. Una vez cumplidas las condiciones de la **FASE DE PARQUEO**, reguladas en el numeral 2.4 de las **DEFINICIONES**, permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo de **LOS PROYECTOS** por su cuenta y riesgo, y por tanto se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** del presente contrato.
- D. En el evento en que no se cumplan las condiciones establecidas en alguno de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual se entiende impartida con la celebración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** restituirá el inmueble correspondiente al **PROYECTO** cuyas condiciones no se acreditaron, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o lo transferirá al tercero que este indique. No obstante, **LA FASE INMOBILIARIA** se activará respecto del(los) **PROYECTO(S)** cuyas condiciones de giro si se hayan acreditado.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente contrato, suscribir junto con **EL FIDEICOMITENTE** las escrituras públicas de englobe, subdivisión, desenglobe y urbanismos de los **INMUEBLES**.
- F. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tramitar en relación con **LOS INMUEBLES** (i) licencias de urbanización, subdivisión, parcelación y (ii) trámites ante las distintas autoridades distritales y nacionales, en procura de la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones para urbanización y desarrollo futuro de manzanas útiles. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** serán titulares de las licencias, permisos y/o autorizaciones que obtenga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

4.1.2 En la **FASE INMOBILIARIA**

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **LOS INMUEBLES** fideicomitidos, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo de **LOS PROYECTOS** de vivienda de interés social, vivienda de interés social (VIS) mixto y vivienda de interés prioritario, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- B. Poseer, tener y administrar en la **SUBCUENTA** de cada **PROYECTO** recursos dinerarios que reciba:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526036
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 34 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3460383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
- d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
- e) De los recursos del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** los cuales serán administrados en la **SUBCUENTA PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** una vez se cumplan las siguientes **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** por parte del presente patrimonio para iniciar la construcción del proyecto, a saber::
 - i. Carta de aprobación del crédito constructor. En caso de no requerir crédito, aportar certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal que acredite la disponibilidad de recursos para la ejecución del proyecto y la forma en la que se van a transferir al Patrimonio Autónomo Inmobiliario.
 - ii. Certificado de cumplimiento del punto de equilibrio en los términos del **ENCARGO DE LA PREVENTA**.
 - iii. Licencia urbanística y/o de construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente, aprobadas por la curaduría urbana correspondiente, debidamente ejecutoriadas.
 - iv. Copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda con una vigencia no mayor a 30 días calendario y en el que conste que el predio fue transferido al fideicomiso inmobiliario que administra los recursos. El predio debe estar libre de gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza, excepto la hipoteca que eventualmente se constituya para garantizar el crédito constructor.
 - v. Tener constituido un patrimonio autónomo constituido para la construcción y ejecución del **PROYECTO**.
 - vi. Presentación de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** por los amparos de todo riesgo en construcción, que incluyan los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual. Las mismas deben estar vigentes durante la construcción del proyecto y el beneficiario debe ser el presente patrimonio autónomo.



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

- vii. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación en los términos establecidos en la normatividad vigente.
 - viii. Las demás exigidas en la normativa vigente que regule la materia, esto es, esto es, en la Resolución 710 de 2022 y los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, modificados por el Decreto Distrital 241 de 2022.
- C. Poseer, tener y administrar los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, en la **SUBCUENTA SUBSIDIOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** de cada **PROYECTO** cuyas unidades se separen para la ejecución de dicho programa.
- D. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, suscribir como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** de cada **PROYECTO**, cuyas unidades se separen para la ejecución del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.
- E. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- F. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. La atención del servicio de la deuda de los créditos otorgados para el desarrollo de cada **PROYECTO**, se hará única y exclusivamente con los recursos que se administren en la **SUBCUENTA** del respectivo **PROYECTO**.
- G. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar semanalmente los desembolsos a **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo. Los desembolsos de los recursos se realizarán desde la **SUBCUENTA** del **PROYECTO** para el cual se solicite el giro.
- H. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitados **LOS PROYECTOS**



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 65784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARAGRAFO CUARTO. **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO QUINTO. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARAGRAFO SEXTO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO OCTAVO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO NOVENO. Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes de cada **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con cada **COMPRADOR**, sin intervención alguna de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

tanto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de propietario fiduciario.

PARÁGRAFO DÉCIMO. LOS FIDEICOMITENTES declaran que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar **LOS PROYECTOS** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutar los Proyectos de Vivienda de Interés Social, de Vivienda de Interés Social Mixto y de Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de los Proyectos de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés social Mixto y Vivienda de Interés Prioritario denominados **ARMONIA, ACANTO, VENTURA, SERENA, FLORECER, PRIMAVERA, ARBORADA, CELESTE, FELICIDAD, RESPLANDOR y CARMESI**, respectivamente.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. Las partes conocen y aceptan que **LOS PROYECTOS ARMONIA, ACANTO, VENTURA, SERENA, FLORECER, PRIMAVERA, ARBORADA, CELESTE, FELICIDAD, RESPLANDOR y CARMESI** son proyectos independientes y que en ningún caso se podrán destinar los recursos de un proyecto para satisfacer obligaciones, realizar anticipos, desembolsos, restituciones, pagos de utilidades, etc, de los otros proyectos.

Por lo anterior, **EL FINANCIADOR**, mediante comunicación escrita y/o con la realización de los desembolsos del crédito declarará conocer y aceptar que se abstendrá de perseguir los bienes y recursos distintos a los que se encuentren afectos al **PROYECTO** objeto de la financiación.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de manera expresa exonera a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad que pueda llegar a surgir respecto de las obligaciones y deberes del **CONTRATO DE SEPARACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que será el único responsable por los **RECURSOS SEPARACIÓN**, y por lo tanto asume la obligación de devolución de estos recursos, si a ello hay lugar. En ningún caso será responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** asumir con recursos propios esta obligación.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta que con la celebración del presente contrato, exime a **LA FIDUCIARIA** de cualquier obligación, deber o responsabilidad que se derive de la calidad de **DESARROLLADOR** que tiene respecto del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, y en esa medida declara que de ninguna manera puede llegar a interpretarse que **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye a través del presente contrato puede tener la calidad de **DESARROLLADOR**, ni está obligado a cumplir



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526036
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320191, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 68784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOGA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

con las obligaciones y responsabilidades derivadas de dicha calidad ni de las exigidas en el marco del PROGRAMA OFERTA PREFERENTE.

QUINTA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5.1 EL PATRIMONIO AUTÓNOMO actualmente es propietario de los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, los cuales fueron transferidos en los términos indicados en los ANTECEDENTES del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS INMUEBLES fueron aportados al PATRIMONIO AUTÓNOMO por un valor de CUARENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 40.260.000.000,00 M/CTE). El valor del lote de cada PROYECTO se describe a continuación:

Nombre	Nombre Proyecto	Tipo Proyecto	Área (m)	Propuesta Valor Lote
MANZANA 5	ARMONÍA	VIP	10652,46	\$ 500.000.000
MANZANA 6 - LOTE 1	ACANTO	VIS	14000	\$ 3.660.158.554
MANZANA 6 - LOTE 2	VENTURA	VIP	6000	\$ 1.568.621.332
MANZANA 7 - LOTE 1	SERENA	VIS	10968,06	\$ 2.867.477.949
MANZANA 7 - LOTE 2	FLORECER	VIS	9001,71	\$ 2.353.405.768
MANZANA 8 - VIS	PRIMAVERA	VIS	19915,44	\$ 5.206.670.613
MANZANA 9 - VIS	ARBORADA	VIS	18188,25	\$ 4.755.104.505
MANZANA 10 - VIS	CELESTE	VIS	19952,87	\$ 5.216.461.862
MANZANA 11 - VIS	FELICIDAD	VIS	13144,31	\$ 3.436.444.296
MANZANA 12 - VIP	RESPLANDOR	VIP	4681,75	\$ 1.224.000.936



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PSX: 3320101, Fax: 3460383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co



VIGILADO

La eficiencia de la fiduciaria por la medida y el resultado

OTROS DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

MANZANA 13 – VIP	CARMESI	VIP	4958,46	\$ 1.296.329.843
MANZANA 14	COMERCIO	COMERCIO	15211,51	\$ 8.175.324.342
			146674,82	\$ 40.260.000.000

PARÁGRAFO SEGUNDO: SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. declara que los bienes inmuebles transferidos, se encuentran libres de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento este que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán LA FIDUCIARIA y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comparecerá en la minuta de Compraventa exclusivamente con el fin de responder por el saneamiento respecto del inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo.

Sobre el inmueble 50S-625397 se encuentra registrada la siguiente anotación: "Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá". **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara conocer y aceptar que este inmueble no podrá ser objeto de englobes y desenglobes, no podrá constituirse hipoteca y en general, no podrá realizarse ningún acto sobre el mismo, ni se activará la **FASE INMOBILIARIA** para ninguno de los **PROYECTOS**, hasta tanto no se encuentre cancelada dicha anotación.

5.1.2. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** transferirán, cada uno a LA FIDUCIARIA, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente Contrato, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.00.000,00)** para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.2 **ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documentos estos que reposan en



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico: atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: definsoaconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

- 5.3 **COMODATO. LA FIDUCIARIA** entrega con la firma del presente Contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario el inmueble fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido.

PARAGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, sin embargo, **LA FIDUCIARIA COMODANTE** podrá dar por terminado el comodato en cualquier tiempo avisando por escrito al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá restituir el bien.

PARAGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato.

- 5.4 La contabilización de la construcción de cada **PROYECTO** se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva esta suscrita por el Representante Legal y el Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.5 **VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informará trimestralmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y Contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO** en el que se presentó el hecho que afectó los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos a dicho **PROYECTO**.



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOGA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

- 5.6 **INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta de **LOS PROYECTOS**, los cuales ingresarán a la **SUBCUENTA** que corresponda, según el **PROYECTO** para el que sean destinados. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.
- 5.7 **DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.** Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, desde la **SUBCUENTA** correspondiente, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para la construcción y el desarrollo de los **PROYECTOS**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:
- 5.7.1 Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo de **LOS PROYECTOS**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución de **LOS PROYECTOS**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.
- 5.7.2 Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
- 5.7.3 Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.
- 5.7.4 La devolución de los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** a favor del **FIDEICOMISO-PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** será efectuado de acuerdo a las disposiciones establecidas en el **CONTRATO DE SEPARACIÓN**, en el presente Contrato y de conformidad con las instrucciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

5.7.4.1 CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA DEVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS DEL PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR efectuará la devolución de los recursos al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE, en los siguientes casos:

- 5.7.4.1.1 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla con las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en el **CONTRATO DE SEPARACIÓN**, en el **CONTRATO DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN** y en el presente Contrato, en cuyo caso deberán restituirse con los rendimientos financieros generados;
- 5.7.4.1.2 Se cumpla el término de separación de las unidades habitacionales y queden unidades sin asignar;
- 5.7.4.1.3 Se liberen unidades habitacionales de las separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Resolución 710 de 2022;
- 5.7.4.1.4 Se cumpla el término de separación de las unidades habitacionales y el hogar no cumpla con las condiciones establecidas en la promesa de compraventa o los requisitos para acceder al Subsidio Distrital del Vivienda; y
- 5.7.4.1.5 El presente proyecto inmobiliario no se ejecute o culmine en su totalidad dentro de los 36 meses siguientes al cumplimiento de las **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS**. Este plazo podrá prorrogarse, previa aprobación del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE de acuerdo con las condiciones propias del PROYECTO.

Con relación a los numerales 5.7.4.1.3), 5.7.4.1.4 y 5.7.4.1.5, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán restituir los recursos, actualizados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) al momento del reintegro.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos y desembolsos de cada PROYECTO se atenderán de forma independiente, única y exclusivamente con los recursos que se administren en la respectiva SUBCUENTA.

5.8 PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos para cada PROYECTO de manera independiente, con la siguiente prelación:

- 5.8.1 **COMISIONES de LA FIDUCIARIA.**
- 5.8.2 Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del PROYECTO.
- 5.8.3 Obligaciones a favor del FINANCIADOR.
- 5.8.4 Desistimiento de ventas a los COMPRADORES.
- 5.8.5 Restitución de recursos por el aporte del INMUEBLE a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526033
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3326101, Fax: 3460383 Celular: 318-3730077
Correos Electrónicos: defensoralconsumidorfinanciero@bancoabogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-156784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

BENEFICIOS y UTILIDADES del PROYECTO para LOS FIDEICOMITENTES

5.9 RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

5.9.1 FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio del aporte a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios de cada PROYECTO de manera independiente, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:

5.9.1.1 RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO. En atención a que LOS PROYECTOS que se desarrollan en virtud del presente contrato son independientes, la restitución del aporte efectuado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se efectuará por cada PROYECTO, y corresponderá a la suma por la cual se efectuó la transferencia del INMUEBLE del respectivo PROYECTO al presente FIDEICOMISO, de conformidad con el valor que le haya asignado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al respectivo INMUEBLE, y que se encuentre registrado en la contabilidad del fideicomiso en el momento de la restitución. Dicha restitución se efectuará por solicitud de el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR siempre y cuando el flujo del PROYECTO lo permita y existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5.9.1.2 UTILIDADES. LA FIDUCIARIA entregará a LOS FIDEICOMITENTES los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO la totalidad de los gastos y costos de cada PROYECTO. LAS UTILIDADES se liquidarán y entregarán a LOS FIDEICOMITENTES respecto de cada PROYECTO de manera independiente, así:

FIDEICOMITENTE	% UTILIDADES POR CADA PROYECTO
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	70%
BEMA S.A.S	10%
CUARZO AMARILLO S.A.S	10%
ECHE S.A.S	10%

PARÁGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar que los beneficios regulados en esta cláusula se atenderán de forma independiente para cada PROYECTO, única y exclusivamente con los recursos



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

de la **SUBCUENTA** del respectivo **PROYECTO**, y que en ningún caso la restitución o utilidades de un **PROYECTO** podrá atenderse con los recursos del otro **PROYECTO**.

SEXTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

6.1 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DURANTE LA FASE DE PARQUEO:

- 6.1.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
- 6.1.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a recibir el bien inmueble que se le entrega a título de comodato. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia que ejerzan sobre el bien inmueble fideicomitido.
- 6.1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al **FIDEICOMISO** o a terceros afectados.
- 6.1.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a mantener el inmueble fideicomitido a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos los inmuebles, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. En todo caso, será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el pago de todos los impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto **EL(LOS) INMUEBLE(S)**.
- 6.1.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar el pago del tributo de plusvalía del inmueble transferido al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comunicará a la **FIDUCIARIA** la acusación del mencionado tributo.
- 6.1.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
- 6.1.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
- 6.1.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**.
- 6.1.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodibogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- 6.1.10. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 6.1.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE**, se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
- 6.1.12. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la actaren modifiquen o adicionen.
- 6.1.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.
- 6.1.14. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a Asumir todos los costos y gastos que se deriven del presente contrato o respecto de los **INMUEBLES**.

6.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DURANTE LA FASE INMOBILIARIA:

OBLIGACIÓN PRINCIPAL. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción de **LOS PROYECTOS**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancoestogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo de **LOS PROYECTOS**.

6.2.1 OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

- 6.2.1.1. Se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos liquidados en el **FIDEICOMISO**.
- 6.2.1.2. Se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción de cada **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.
- 6.2.1.3. Se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo de **LOS PROYECTOS**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 6.2.1.4. Informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.
- 6.2.1.5. Entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO**, **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 6.2.1.6. Con cargo a los recursos de cada **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asegurará la construcción total del respectivo **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 6.2.1.7. Autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución de cada **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 6.2.1.8. Se obliga a entregar un estado de cuenta del crédito que financia **EL PROYECTO**, otorgado por **EL FINANCIADOR**, donde se evidencie que no presenta ningún tipo de mora.
- 6.2.1.9. Se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.
- 6.2.1.10. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a



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

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 56784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte d **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S.** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

6.2.1.11. En ningún caso, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá destinar los recursos de cada una de las **SUBCUENTAS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** de cada proyecto, para el apalancamiento de otros proyectos.

6.2.2 **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.**
EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos **TRABAJADORES**. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-373077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@banco Bogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

- 12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
- 13) Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles fideicomitidos, para el desarrollo de **LOS PROYECTOS** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

- 6.2.2.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar **LOS PROYECTOS**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar **LOS PROYECTOS**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- 6.2.2.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar semestralmente un acta de avance de obra de cada **PROYECTO**, firmada por el Representante Legal, en el que se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional, y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, trámites o incluso los desembolsos que sean solicitados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.2.2.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 6.2.2.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con **LOS PROYECTOS**, cuando se le solicite.
- 6.2.2.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **COMPRADORES** que adquieren las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, debiendo solicitar la correspondiente información al operador de datos o información, estudiar los estados financieros de los **COMPRADORES** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** considere necesarias para este fin.
- 6.2.2.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la subcuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofbogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- 6.2.2.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
- 6.2.2.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, **NO** podrá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES**, ni a través de sus agentes o representantes. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:
- En primera instancia, **LA FIDUCIARIA** requerirá a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a efectos de que realice la devolución de los recursos, en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA**.
 - En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO**. Ante esta circunstancia, podrá también la **FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de que trata el objeto del presente contrato.
 - Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **COMPRADORES**, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.2.2.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.
- 6.2.2.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.2.2.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con cada **PROYECTO** de manera separada, teniendo en cuenta que son proyectos independientes.
- 6.2.2.12. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que **LOS PROYECTOS** cuenten con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual forma, se indica que será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien estará obligado a asistir y participar en las reuniones de la



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3739077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 56764
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

asamblea y a asumir todas las obligaciones derivadas de la administración. Cada **PROYECTO** será sometido a Régimen de Propiedad Horizontal propio e independiente.

6.2.2.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la(s) escritura(s) pública(s) de englobe, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en los inmuebles inicialmente aportados al **FIDEICOMISO**, la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

6.2.2.14. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente, las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto de los inmuebles donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

6.2.2.14.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá junto con **LA FIDUCIARIA**, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto de los **INMUEBLES** donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Las escrituras públicas serán suscritas en el siguiente orden: por **EL COMPRADOR**, por **EL FIDEICOMITENTE** quien las suscribirá a su vez en nombre y representación de **LA FIDUCIARIA**, de acuerdo con el Poder que se otorgue para el efecto. El Subsidio Distrital de Vivienda se entenderá legalizado cuando el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** radique en la Secretaría Distrital del Hábitat la escritura de transferencia del inmueble debidamente registrada.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



**OTROS DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-**

junto con el Certificado de Tradición y Libertad de la vivienda con una vigencia no mayor a 30 días y, una copia de las garantías y pólizas constituidas en el marco de la ejecución del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente. El saldo del subsidio será liquidado de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 213 de 2020 y sus modificaciones o adiciones. La legalización contable del Subsidio Distrital de Vivienda se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital del Hábitat.

- 6.2.2.15. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: *"Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario"*.
- 6.2.2.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a su vez realizará la facturación de los intereses de mora, penalidades y otros ingresos en caso de incumplimiento en los pagos de los **COMPRADORES**, conforme a lo pactado con estos en los respectivos contratos, siendo su exclusiva responsabilidad la tasación de los mismos con los límites fijados por el ordenamiento jurídico. Esto se podrá incluir en el balance del negocio fiduciario adjuntando los soportes. En caso de ser contabilizados dichos intereses el **FIDEICOMISO** podrá recibirlos y serán contabilizados por instrucción mensual de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.2.2.17. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a transferir los costos de cada uno de **LOS PROYECTOS** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.2.2.18. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo de **LOS PROYECTOS**.
- 6.2.2.19. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros independiente para cada **PROYECTO**, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3733077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

- 6.2.2.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.2.2.21. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.
- 6.2.2.22. En virtud de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación de los **COMPRADORES** por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, la **FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente, los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
- 6.2.2.23. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 6.2.2.24. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.
- 6.2.2.25. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 86784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

- 6.1.1 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2016, en el caso que aplique. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda, a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019; puntualmente, se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción en las escrituras de compraventa que se suscriba con los **COMPRADORES**.
- 6.2.2.26. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.
- 6.2.2.27. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será causal de terminación unilateral en los términos de la cláusula 9.3.5 establecida en el presente contrato.
- 6.2.2.28. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, Entes de Control o Revisoría Fiscal de la **FIDUCIARIA** de ser el caso, la información que soporte los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.
- 6.2.2.29. Teniendo en cuenta la regulación establecida en la Circular Básica Contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que, de no cumplir con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del **PROYECTO** dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación. Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que dé constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.
- 6.2.2.30. Abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA**.



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 17 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

en relación con la publicidad de cada **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en **LOS PROYECTOS**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 3** del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 3** del presente Contrato.

- 6.2.2.31. En los términos de la Ley 1796 de 2016 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, asumirá todas las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.
- 6.2.2.32. En el evento en que se deba efectuar la devolución de los **RECURSOS SEPARACIÓN** y/o que se presente alguna de las causales de devolución de los recursos de que trata el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** y el presente **CONTRATO**, en favor del **FIDEICOMISO PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, y no existan recursos suficientes en el patrimonio autónomo para efectuar dicha devolución, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la solicitud que realice **LA FIDUCIARIA**, estará obligado a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos.
- 6.2.2.33. Aplicar, en la distribución de utilidades, el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de **LOS PROYECTOS** de vivienda de interés social mixto, de interés social y de interés prioritario, de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.
- 6.2.2.34. Teniendo en cuenta que el presente contrato regula **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** correspondientes a vivienda de interés social (VIS), vivienda de interés prioritario (VIP) y unidades correspondientes a Locales Comerciales, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene las obligaciones especiales que se indican a continuación:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-5739077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 68784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.-

- a. La **FIDUCIARIA** aplicará las políticas contables establecidas en la normativa vigente para los negocios fiduciarios, salvo que el cliente remita sus políticas contables para su aplicación en los negocios fiduciarios que constituya.
- b. En el evento en que se vendan los locales comerciales, se obliga a presentar por separado el reporte de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO VIS y VIP**; y reporte de ventas de los Locales Comerciales.
- c. Se obliga a presentar y anexar al presente contrato (Anexo No.4) la Licencia de Construcción debidamente aprobada por la curaduría de la entidad competente y sus modificaciones, las cuales deberán ser posteriormente remitidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- d. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** evitará realizar recosteos sobre el **PROYECTO**, no obstante, los podrá realizar, siempre y cuando los mismos se encuentren debidamente soportados y correspondan a la realidad económica del **FIDEICOMISO** y se debe reportar por separado, por cada uno de los componentes VIS, VIP y Comercio.

6.2.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

- 6.2.3.1 **DE DIRECCIÓN Y CONTROL.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito **LOS PROYECTOS**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.
- 6.2.3.2 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral de cada **PROYECTO**, en la que indique que los recursos entregados a él por parte de los **COMPRADORES** de dicho **PROYECTO** se destinaron exclusivamente para el desarrollo del mismo. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula novena siguiente.
- 6.2.3.3 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 6.2.3.4 La labor de Gerencia de **LOS PROYECTOS** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

- 6.3.1 Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido dentro del término establecido.
- 6.3.2 Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle **LOS PROYECTOS**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000525030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 68784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

- 6.3.3. **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, debe registrar los costos y gastos que genere cada **PROYECTO**, según instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.3.4. Terminar el presente Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos por la Ley comercial.
- 6.3.5. Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos trámites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las certificaciones que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.
- 6.3.6. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos del **LOS FIDEICOMITENTES**, en la **SUBCUENTA** de cada **PROYECTO**, según corresponda. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará al **FINANCIADOR** y a **LOS COMPRADORES** el número de la **SUBCUENTA** correspondiente. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 6.3.7. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaren conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
- 6.3.8. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.
- 6.3.9. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Las escrituras públicas serán suscritas



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3326101, Fax: 3460383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-166784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

en el siguiente orden: por **EL COMPRADOR**, por **EL FIDEICOMITENTE** quien las suscribirá a su vez en nombre y representación de **LA FIDUCIARIA**, de acuerdo con el Poder que se otorgue para el efecto.

- 6.3.10. Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo de cada **PROYECTO**, desde la **SUBCUENTA** del **PROYECTO** correspondiente. La información de costos incurridos en cada **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la contabilidad de cada **PROYECTO**, como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del **Anexo No. 3**, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, deberá, ser avalado por el Representante Legal y Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Dichos desembolsos se realizarán semanalmente a la cuenta bancaria de cada **PROYECTO** Cuenta de Ahorros 17239011071 en **BANCOLOMBIA** a nombre de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.** En caso de necesitar realizar el giro a una cuenta diferente, el **FIDEICOMITENTE**, presentará a la **FIDUCIARIA** una orden de operación precisado el monto, la **SUBCUENTA** desde la que deben girarse los recursos y la cuenta destino.
- 6.3.11. Constituir gravámenes hipotecarios independientes sobre cada uno de los lotes de terreno en los cuales se desarrollarán **LOS PROYECTOS**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. **EL FIDEICOMISO** está facultado para suscribir hipoteca abierta y sin límite de cuantía, que garantice única y exclusivamente los créditos otorgados para el desarrollo del respectivo **PROYECTO**, en favor del **FINANCIADOR** de cada **PROYECTO**, la cual se constituirá exclusivamente sobre **EL INMUEBLE** en el que se desarrolla el respectivo **PROYECTO**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.
- 6.3.12. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO** para cada **PROYECTO** de manera independiente, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos de cada **PROYECTO** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**. En atención a que **LOS PROYECTOS** son independientes, los títulos de deuda garantizarán exclusivamente



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-

- las obligaciones del **PROYECTO** para el que se destina el crédito en virtud del cual se suscriban dichos títulos; situación que es conocida y aceptada por **EL FINANCIADOR**.
- 6.3.13. **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada **PROYECTO**, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6.3.14. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 6.3.15. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 6.3.16. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 6.3.17. Solicitar, a instancias de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el otorgamiento de las escrituras de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará cada **PROYECTO**.
- 6.3.18. Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 6.3.19. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES**, relevan a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **LOS FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 6.3.20. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de sus responsabilidades y posición contractual, en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 6.3.21. Certificar por parte de su Contador Público, el valor de las utilidades obtenidas por **LOS FIDEICOMITENTES** durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las unidades resultantes del desarrollo de cada **PROYECTO**, para lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** entregarán la información requerida para este efecto por **LA FIDUCIARIA**.
- 6.3.22. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 6.3.23. Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ S.A.-

- 6.3.24. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 6.3.25. **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 6.3.26. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, para cada **PROYECTO** de manera independiente
- 6.3.27. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **LOS FIDEICOMITENTES**
- 6.3.28. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos semanales a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- 6.3.29. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 6.3.30. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 6.3.31. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS FIDEICOMITENTES** o a **LOS PROYECTOS**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con **LOS PROYECTOS** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas de **LOS PROYECTOS**.
- 6.3.32. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos de cada **SUBCUENTA** del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones de cada **PROYECTO**, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 6.3.33. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato instruye a **LA FIDUCIARIA** a remitir las



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



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66764
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37- FIDUBOGOTÁ S.A.-

- rendiciones de cuentas mencionadas en el presente numeral al **FINANCIADOR**, en los mismos plazos establecidos en el presente numeral.
- 6.3.34. Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** de cada **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 6.3.35. La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 6.3.36. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **COMPRADORES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
- 6.3.37. Expedir certificación del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **LA FIDUCIARIA**, en la que conste el valor de las utilidades obtenidas, por concepto de la enajenación del **PROYECTO** de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
- 6.3.38. Expedir certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA**, en la cual, conste que los inmuebles fueron aportados para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social (**VIS**) de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario. **LA FIDUCIARIA** expedirá las certificaciones acá indicadas únicamente para las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que correspondan a vivienda de interés social (**VIS**) y a vivienda de interés prioritario (**VIP**).
- 6.3.39. Aplicar, en la distribución de beneficios y utilidades, el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social (**VIS**) y vivienda de interés prioritario (**VIP**), de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.
- 6.3.40. Efectuar la apertura de las **SUBCUENTAS RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, para recibir los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**. Las sumas allí depositadas correspondientes a **RECURSOS SEPARACIÓN**, se girarán al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, conforme las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el efecto.
- 6.3.41. Los rendimientos que se generen en estas **SUBCUENTAS**, pertenecerán al **FIDEICOMITENTE**, y se entregarán a este, de acuerdo con las instrucciones que imparta para el efecto; en el caso en el cual acaezca alguna causal de devolución de los **RECURSOS SEPARACIÓN**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá restituir dichos recursos junto con los rendimientos financieros generados, a favor del **FIDEICOMISO PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018090526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 3T - FIDUBOGOTÁ S.A.-

6.4. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

- 6.4.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente, a quien se le remitirá la factura respectiva.
- 6.4.3. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 6.4.4. **LOS FIDEICOMITENTES** informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como:
a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectúe directamente **LOS FIDEICOMITENTES** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 6.4.5. Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 6.4.6. Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones de domicilio, el número telefónico, dirección de correo electrónico, a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
- 6.4.7. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 6.4.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrán en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodabogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

- 6.4.9. Presentar a **LA FIDUCIARIA** la Escritura Pública de Transferencia de los inmuebles al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del **INMUEBLE**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a **LA FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días siguientes Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.
- 6.4.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1.430 de 2.010.

SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

7.1 DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

- 7.1.1 Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 7.1.2 Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 7.1.3 Las demás estipuladas en el presente documento.

7.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

7.2.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

- 7.2.1.1 Durante la **FASE PARQUEO**: La suma mensual equivalente a UN salario mínimo mensual vigente (1 SMMLV) desde la firma del contrato fiduciario hasta que se cumplan las condiciones de giro para al menos unos de **LOS PROYECTOS**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 6, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- 7.2.1.2 Durante la **FASE INMOBILIARIA**: La comisión Fiduciaria por la administración de los **PROYECTOS** nombrados en el cuadro del numeral 1.1.5, será regulada a través de un Otrosí al presente contrato, en el momento en que se cumplan las condiciones de giro de la preventa que regula cada proyecto
- 7.2.1.3 Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero, punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 7.2.1.4 Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.
- 7.2.1.5 Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 7.2.1.1 y 7.2.1.2 se causará, liquidará y cobrará mensualmente directamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los diez (10) hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La **COMISIÓN** que se regule para cada **PROYECTO** en el Otrosí correspondiente, podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que el **PROYECTO** se desarrolle en un tiempo menor o mayor. Así las cosas, en el evento en que la duración del Contrato Fiduciario sea inferior a lo pactado contractualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la comisión previamente a la liquidación del contrato. Por el contrario, si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a lo pactado en el mismo, una vez cumplido el tiempo establecido, la comisión mensual será de un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), hasta la liquidación del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN** referida en el Numeral 7.2.1.5 se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

PARÁGRAFO CUARTO: Si para el momento de liquidación del **FIDEICOMISO** se adeudan comisiones, y quedan excedentes de los recursos de uno o varios **PROYECTOS**, **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de dichos excedentes el valor que se le adeude, debiendo descontar en primer lugar los recursos de la **SUBCUENTA** del **PROYECTO** respecto del cual se adeudan las comisiones, y en caso de que en dicha **SUBCUENTA** no haya recursos disponibles y/o sean insuficientes, **LA FIDUCIARIA** queda facultada para descontarlos de los recursos de la **SUBCUENTA** de los otros **PROYECTOS**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 86784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO ROSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo de **LOS PROYECTOS**, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

- 8.1. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no pague la **COMISIÓN**, previa presentación de **LA FIDUCIARIA** de la respectiva factura, descontar la remuneración pactada en el numeral 7.2.1.2 junto con su IVA, si aplica, de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.
- 8.2. Solicitar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.
- 8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 8.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 818000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3329101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de esta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

- 9.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 9.2. **DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de cuarenta y ocho (48) meses para la **FASE PARQUEO** y treinta y seis (36) meses para la **FASE INMOBILIARIA**. El término de duración de la fase de parqueo será contado desde la fecha de firma del presente documento y el de la fase inmobiliaria, desde el momento en que se active, en los términos regulados en el presente contrato. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. **TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
 - 9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
 - 9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
 - 9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES de LOS PROYECTOS**.
 - 9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
 - 9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3733077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancadefidubogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

- Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente contrato
- Por incumplimiento de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a la obligación contenida en el Numeral 6.2.30 del presente Contrato.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **LOS FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y esta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

- 10.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.
- 10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán, dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.
- 10.3. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.
- 10.4. Si **LOS FIDEICOMITENTES** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018090526033
y/o al correo electrónico atencion.3485400@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3328101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituírle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES**, con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de los inmuebles que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **LOS FIDEICOMITENTES** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda ejecutar **LOS PROYECTOS**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor converga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al FIDEICOMISO, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3326101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancoidebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **LOS FIDEICOMITENTES** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor de **LOS PROYECTOS**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de **LOS PROYECTOS** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dichos **PROYECTOS**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compra-venta de enajenación de las unidades privadas de cada **PROYECTO**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y se entenderán como costos de **LOS PROYECTOS**.

DECIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de este.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **COMPRADORES**. Si para el momento de la cesión subsisten saldos adeudados por razón de créditos otorgados por el **FINANCIADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, esta requerirá su autorización. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO** quien pretenda ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 15.1. Al llegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, el cual deberá contener esta información: (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que el valor de la negociación es real, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de salir a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000325038
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 65754
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOGA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A-**

cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos, (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan, la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para el momento de la cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** subsisten saldos adeudados por razón de créditos otorgados por el **FINANCIADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, esta requerirá su autorización.

PARÁGRAFO TERCERO: EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** notificará a la Secretaría del Hábitat la cesión de calidad de **FIDEICOMITENTE**, y remitirá a **LA FIDUCIARIA** la constancia de la notificación enviada.

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

17.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que inicialmente será el valor de la **FASE PARQUEO**, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **CUARENTA Y OCHO**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$48.000.000.00). Este valor será ajustado en los otrosíes que regulen la comisión de **LOS PROYECTOS**.

17.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

18.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Dirección: Calle 123 No. 23-55, Bogotá
Teléfono: 443.0700
Mail: jaqueline.pulido@constructoracapital.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.
Teléfono: 348 - 540

LOS FIDEICOMITENTES GESTORES:

BEMA S.A.S.:

Dirección: Calle 19 43G 140 Local 8, Medellín.
Teléfono: 4751728
Mail: fodirector.eche@gmail.com

CUARZO AMARILLO S.A.S:

Dirección: Calle 19 43G 140 Local 8, Medellín.
Teléfono: 4751728
Mail: fodirector.eche@gmail.com

ECHE S.A.S:

Dirección: Calle 19 43G 140 Local 8, Medellín.
Teléfono: 4751728
Mail: fodirector.eche@gmail.com

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526033
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3326101, Fax: 3490383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederá a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

18.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN. **LOS FIDEICOMITENTES** o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTES** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información", y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el "operador de base de datos", por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.

VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

PARÁGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES declaran que conocen y aceptan el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** pueda tener calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del presente **FIDEICOMISO**, en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS. **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

VIGÉSIMA QUINTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

VIGÉSIMA SEXTA. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN

26.1. Con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** deberán identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



**OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66734
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-**

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **LOS FIDEICOMITENTES** estarán obligados a entregar a **LA FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de **LA FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021. Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **LOS FIDEICOMITENTES** (propia o de los otros beneficiarios finales) a **LA FIDUCIARIA**, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que **LOS FIDEICOMITENTES** no alleguen dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a **LA FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3403380 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancofinbogota.com.co

OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
-FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ S.A.-

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el diez (10) de marzo de 2.023

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Ivan Camilo Caicedo

IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

LOS FIDEICOMITENTES GESTORES



PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
BEMA S.A.S

Felipe Echeverrri Jaramillo

FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
CUARZO AMARILLO S.A.S

Enrique Echeverrri Jaramillo

ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
ECHE S.A.S

LA FIDUCIARIA

UCE

Andrés Noguera

PAED

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: PAED

GH

LSM



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3329101, Fax: 3490363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@servcodebogota.com.co



OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112960 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

- (i) **IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.912.728, quien actúa en calidad de representante legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (0000001) otorgada el dos (2) de enero de dos mil ocho (2008) ante la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX, identificada con NIT. 900.192.711-6, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- (ii) **PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de representante legal de **BEMA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita inicialmente en la cámara de comercio de Bogotá el cinco (5) de agosto de dos mil quince (2015) y posteriormente, el dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 25404 del Libro IX, identificada con NIT 900.875.272-6, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2),
- (iii) **FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.531, quien actúa en calidad de representante legal de **CUARZO AMARILLO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el veintidós (22) de julio de dos mil quince (2015) bajo el número 25833 del Libro IX, identificada con NIT. 900.877.535-7, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3),
- (iv) **ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946, quien actúa en calidad de representante legal de **ECHE S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el catorce (14) de julio de dos mil quince (2015) bajo el número 25374 del Libro IX, identificada con NIT. 900.877.488-9 lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 4), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** y conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y, de otra parte:
- (v) **ANDRES NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con



OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 3**, hemos acordado modificar, el contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023), **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., y ECHE S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **OTROSÍ INTEGRAL No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784**, naciendo así el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, cuyo objeto es el siguiente:

“CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

4.1 OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

4.1.1. En la FASE PARQUEO:

- A. Recibir y administrar **LOS INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- B. La **FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario **LOS INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.
- C. Una vez cumplidas las condiciones de la **FASE DE PARQUEO**, reguladas en el numeral 2.4 de las **DEFINICIONES**, permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo de **LOS PROYECTOS** por su cuenta y riesgo, y por tanto se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** del presente contrato.
- D. En el evento en que no se cumplan las condiciones establecidas en alguno de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual se entiende impartida con la celebración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** restituirá el inmueble correspondiente al **PROYECTO** cuyas condiciones no se acreditaron, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o lo transferirá al tercero que este indique.





OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112960 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

No obstante, **LA FASE INMOBILIARIA** se activará respecto del(los) **PROYECTO(S)** cuyas condiciones de giro sí se hayan acreditado.

- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente contrato, suscribir junto con **EL FIDEICOMITENTE** las escrituras públicas de englobe, subdivisión, desenglobe y urbanismos de los **INMUEBLES**.
- F. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tramitar en relación con **LOS INMUEBLES** (i) licencias de urbanización, subdivisión, parcelación y (ii) trámites ante las distintas autoridades distritales y nacionales, en procura de la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones para urbanización y desarrollo futuro de manzanas útiles. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** serán titulares de las licencias, permisos y/o autorizaciones que obtenga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

4.1.2 En la **FASE INMOBILIARIA**

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **LOS INMUEBLES** fideicomitados, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo de **LOS PROYECTOS** de vivienda de interés social, vivienda de interés social (VIS) mixto y vivienda de interés prioritario, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- B. Poseer, tener y administrar en la **SUBCUENTA** de cada **PROYECTO** recursos dinerarios que reciba:
1. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 2. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 3. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 4. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
 5. De los recursos del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** los cuales serán administrados en la **SUBCUENTA PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** una vez se cumplan las siguientes **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** por parte del presente patrimonio para iniciar la construcción del proyecto, a saber:
 - i. Carta de aprobación del crédito constructor. En caso de no requerir crédito, aportar certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal que acredite la disponibilidad de recursos para la ejecución del proyecto y la forma en la que se van a transferir al Patrimonio Autónomo Inmobiliario.
 - ii. Certificado de cumplimiento del punto de equilibrio en los términos del **ENCARGO DE LA PREVENTA**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3435400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 96 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3329101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: delorsoriadconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1112960 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- iii. Licencia urbanística y/o de construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente, aprobadas por la curaduría urbana correspondiente, debidamente ejecutoriadas.
 - iv. Copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda con una vigencia no mayor a 30 días calendario y en el que conste que el predio fue transferido al fideicomiso inmobiliario que administra los recursos. El predio debe estar libre de gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza, excepto la hipoteca que eventualmente se constituya para garantizar el crédito constructor.
 - v. Tener constituido un patrimonio autónomo constituido para la construcción y ejecución del **PROYECTO**.
 - vi. Presentación de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** por los amparos de todo riesgo en construcción, que incluyan los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual. Las mismas deben estar vigentes durante la construcción del proyecto y el beneficiario debe ser el presente patrimonio autónomo.
 - vii. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación en los términos establecidos en la normatividad vigente.
 - viii. Las demás exigidas en la normativa vigente que regule la materia, esto es, esto es, en la Resolución 710 de 2022 y los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, modificados por el Decreto Distrital 241 de 2022.
- C. Poseer, tener y administrar los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, en la **SUBCUENTA SUBSIDIOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** de cada **PROYECTO** cuyas unidades se separen para la ejecución de dicho programa.
- D. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, suscribir como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** de cada **PROYECTO**, cuyas unidades se separen para la ejecución del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.
- E. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- F. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. La atención del servicio de la deuda de los créditos otorgados para el desarrollo de cada **PROYECTO**, se hará única y exclusivamente con los recursos que se administren en la **SUBCUENTA** del respectivo **PROYECTO**.
- G. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar semanalmente los desembolsos a **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo. Los





VIGILADO

Los integrantes de la fiduciaria son: [illegible] y [illegible]

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

desembolsos de los recursos se realizarán desde la **SUBCUENTA del PROYECTO** para el cual se solicite el giro.

H. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

SEGUNDA. Que a la fecha no se ha celebrado cesión de derechos fiduciaros por parte de las sociedades **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S, BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., y ECHE S.A.S**, de manera que ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES**.

TERCERA. Que mediante **RESOLUCION N° 11001-2-22-2011** de julio 22 de 2022 Expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, se aprobó la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado **ALEGRA**, sobre los inmuebles. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-40463114.

CUARTA: Que en ejecución de la mencionada licencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará inicialmente, la constitución parcial de urbanismo sobre los inmuebles 50S-40463113 y 50S-40463114.

Posteriormente, una vez se encuentre cancelada la anotación del inmueble 50S-625397: *"Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P a MARIA DEL PILAR SANINT, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá"*, realizará la constitución restante del urbanismo sobre los inmuebles 50S-625397, 50S-633118

QUINTA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** solicitaron la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de (i) regular que las sociedades **BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., y ECHE S.A.S** tendrán la calidad de **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** en vez de fideicomitentes gestores (ii) regular que la **FASE INMOBILIARIA** del **CONTRATO** podrá activarse respecto de los **PROYECTOS** a desarrollar sobre el inmueble 50S-625397, únicamente hasta que se encuentre cancelada la anotación relacionada en el numeral anterior y (iii) regular la comisión de los proyectos **SERENA y PRIMAVERA**.

SEXTA. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, y requerirá consentimiento y autorización de los **COMPRADORES** y del **FINANCIADOR** cuando las modificaciones impliquen alteración en los derechos consagrados para los mismos.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta el contenido de la presente modificación, no se requiere aportar autorización alguna.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **Otrosí No. 3**, conforme las siguientes:



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 26 No. 7-47, Piso 3, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

DTROS/ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **PARÁGRFO** del numeral 1.1.5 de los **ANTECEDENTES** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DEFINICIONES**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

1.1. ANTECEDENTES

1.1.5 (...)

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que sobre el inmueble 50S-625397 se encuentra registrada la siguiente anotación: "Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá", **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara conocer y aceptar que este inmueble no podrá ser objeto de englobes y desenglobes, sobre el mismo no se podrán constituir hipotecas y en general, no podrá realizarse ningún acto sobre el mismo. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que la **FASE INMOBILIARIA** regulada en el presente contrato no se activará, respecto de aquellos **PROYECTOS** a desarrollarse sobre este inmueble, hasta tanto no se encuentre cancelada dicha anotación. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir folio actualizado en el que se encuentre cancelada dicha anotación y estudio de títulos que indique que se cuenta con concepto favorable para la transferencia".

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar **LOS NUMERALES 2.1 y 2.9** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DEFINICIONES**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

2.1 LOS FIDEICOMITENTES: Se denominarán así en el presente Contrato a las sociedades **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**, **BEMA S.A.S**, **CUARZO AMARILLO S.A.S** y **ECHÉ S.A.S**, quienes se identifican al inicio del presente contrato y cuyos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** son los siguientes:

FIDEICOMITENTE	CALIDAD	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	CONSTRUCTOR	81,73%



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3329101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112980 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

BEMA S.A.S	INVERSIONISTA	6.09%
CUARZO AMARILLO S.A.S	INVERSIONISTA	6.09%
ECHE S.A.S	INVERSIONISTA	6.09%
TOTAL		100%

Los **FIDEICOMITENTES** se denominan de forma individual así:

2.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL FIDEICOMITENTE.

(...)

2.1.2. LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: Son las **BEMA S.A.S**, **CUARZO AMARILLO S.A.S** y **ECHE S.A.S**, quienes tendrán a su cargo la obligación de aportar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la suma de **TRES MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000.000.00)**, cada uno, para el cumplimiento del objeto del presente contrato, de la siguiente manera:

FIDEICOMITENTE	APORTE 1	APORTE 2	APORTE 3
BEMA S.A.S	\$1.000.000.000 el 25 de Noviembre de 2023	1.000.000.000 el 22 de diciembre de 2023	1.000.000.000 el 20 de Enero de 2023
CUARZO AMARILLO S.A.S	\$1.000.000.000 el 25 de Noviembre de 2023	1.000.000.000 el 22 de diciembre de 2023	1.000.000.000 el 20 de Enero de 2023
ECHE S.A.S	\$1.000.000.000 el 25 de Noviembre de 2023	1.000.000.000 el 22 de diciembre de 2023	1.000.000.000 el 20 de Enero de 2023

(...)

2.9. LOS INMUEBLES: Se denominarán así para todos los efectos los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 los cuales fueron transferidos al presente **FIDEICOMISO** en los términos descritos en los antecedentes del presente contrato.

Durante la **FASE DE PARQUEO**, **LOS INMUEBLES** serán objeto de englobes y desenglobes, de los cuales nacerán los lotes útiles para cada **PROYECTO**. Teniendo en cuenta que cada **PROYECTO** se desarrollará en un inmueble con folio independiente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, enviará a **LA FIDUCIARIA** los folios de matrícula de los lotes útiles en los que se desarrollará cada **PROYECTO**, junto con la comunicación escrita en la que informe el folio asignado a cada **PROYECTO**, una vez los mismo se encuentren individualizados. No obstante, desde ya **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el área aproximada del lote sobre el cual se desarrollará son las mencionadas en el cuadro del numeral 1.1.5.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112960 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Teniendo en cuenta que sobre el inmueble 50S-625397 se encuentra registrada la siguiente anotación: "Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá", **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara conocer y aceptar que este inmueble no podrá ser objeto de englobes y desenglobes y en general, no podrá realizarse ningún acto sobre el mismo. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que la **FASE INMOBILIARIA** regulada en el presente contrato no se activará, respecto de aquellos **PROYECTOS** a desarrollarse sobre este inmueble, hasta tanto no se encuentre cancelada dicha anotación. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir folio actualizado en el que se encuentre cancelada dicha anotación y estudio de títulos que indique que se cuenta con concepto favorable para la transferencia.

Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir el folio actualizado en el que se encuentre cancelada dicha anotación, junto con el estudio de títulos que cuente con concepto favorable para su transferencia".

TERCERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el parágrafo segundo del numeral 5.1 de la **CLÁUSULA QUINTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

QUINTA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

- 5.1 **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** actualmente es propietario de los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria número 50S-625397, 50S-40463113, 50S-40463114 y 50S-633118 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, los cuales fueron transferidos en los términos indicados en los **ANTECEDENTES** del presente contrato.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO: SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S.** declara que los bienes inmuebles transferidos, se encuentran libres de limitaciones al dominio, y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliaria en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento este que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de





OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112800 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comparecerá en la minuta de Compraventa exclusivamente con el fin de responder por el saneamiento respecto del inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo.

Sobre el inmueble 50S-625397 se encuentra registrada la siguiente anotación: "Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá". **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara conocer y aceptar que este inmueble no podrá ser objeto de englobes y desenglobes, no podrá constituirse hipoteca y en general, no podrá realizarse ningún acto sobre el mismo, ni se activará la **FASE INMOBILIARIA** respecto de los **PROYECTOS** que se vayan a realizar sobre este inmueble, hasta tanto no se encuentre cancelada dicha anotación.

CUARTA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el numeral 7.2.1.2 de la **CLÁUSULA SÉPTIMA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

(...)

7.2 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

7.2.1 Recibir por sus servicios la siguiente remuneración:

(...)

7.2.1.2. Durante la **FASE INMOBILIARIA**:

a. Por la administración del **PROYECTO SERENA** recibir una remuneración equivalente al cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor de las ventas totales del **PROYECTO** que en principio ascienden a la suma de \$ 117.747.351.973 M/CTE, es decir la suma neta de **COMISION FIDUCIARIA** de \$235.494.704, dividida en treinta y seis (36) meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, es decir la suma mensual de \$ 6.541.520, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISION** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000,00)**, valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incrementa el IPC anual.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancofidebogota.com.co



VIGILADO

Las compañías de la Fiduciaria son de grado y nada más.

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

b. Por la administración del **PROYECTO PRIMAVERA** recibir una remuneración equivalente al **cero punto veinte por ciento (0.20%)** del valor de las ventas totales del **PROYECTO** que en principio ascienden a la suma de **\$ 188.831.600.000 M/CTE**, es decir la suma neta de **COMISION FIDUCIARIA** de **\$377.663.200**, dividida en treinta y seis (36) meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, es decir la suma mensual de **\$ 10.490.644**, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISION** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000,00)**, valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual.

QUINTA. En virtud de lo anterior, en todas las cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** en las que se haga referencia a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y/o **GESTOR**, se entenderá que se refiere a **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS**, en los términos del presente Otrosí.

SEXTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 3**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, (2) ejemplares de igual contenido, a los veintisiete (27) días del mes de Octubre del año dos mil veintitrés (2.023).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

LA FIDUCIARIA

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
BEMA S.A.S



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485408, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
CUARZO AMARILLO S.A.S



ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
ECHE S.A.S

ESTA PÁGINA CORRESPONDE A LA HOJA DE FIRMAS DEL OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular 316-3739077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@barcodebogota.com.co

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 48A1EDDF2A484566A9E48D186A7412EB

Estado: Completado

Asunto: Complete con DocuSign: 2023.09.25 - Otrosí No 3 (Fies inversionistas) SERENA - V3 ICVR.docx

Sobre de origen:

Páginas del documento: 11

Firmas: 9

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 10

Iniciales: 0

Cristina Saenz

Firma guiada: Activado

Calle 122 No. 23 -55 (Bogotá)

Sello del identificador del sobre: Activado

Calle 19 N° 43G - 169 Of 601 (Medellín)

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Bogotá, dc 77777

cristina.saenz@constructoracapital.com

Dirección IP: 45.137.75.194

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Cristina Saenz

Ubicación: DocuSign

27/10/2023 8:33:19

cristina.saenz@constructoracapital.com

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Ivan Calcedo

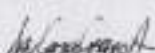
ivan.calcedo@constructoracapital.com

Gerente Ejecutivo CCB

Constructora Capital Bogotá

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 200.91.241.225

Enviado: 27/10/2023 9:11:12

Visto: 27/10/2023 9:58:17

Firmado: 27/10/2023 16:37:20

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

No se ofreció a través de DocuSign

Pablo Echeverri Jaramillo

pabloe@constructoracapital.com

Presidente

Constructora Capital Bogotá SAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 200.91.241.225

Enviado: 27/10/2023 16:37:21

Visto: 27/10/2023 16:39:20

Firmado: 27/10/2023 16:39:25

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

No se ofreció a través de DocuSign

Felipe Echeverri

felipee@constructoracapital.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 200.122.212.98

Enviado: 27/10/2023 16:39:27

Visto: 30/10/2023 14:45:43

Firmado: 30/10/2023 14:46:12

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 30/10/2023 14:45:43

ID: 3a7bdff3-e3fb-46c5-8835-c8342ef7c09f

Enrique Echeverri

enrique@constructoracapital.com

Presidente

Constructora Capital Medellín SAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 200.122.212.98

Enviado: 30/10/2023 14:46:14

Visto: 01/11/2023 11:47:57

Firmado: 01/11/2023 11:48:10

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

No se ofreció a través de DocuSign



VIGILADO

Las obligaciones de la fiduciaria son de crédito y no de inversión.

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1112500 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

- (i) **IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.912.728, quien actúa en calidad de representante legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (0000001) otorgada el dos (2) de enero de dos mil ocho (2008) ante la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2.008) bajo el número 01182366 del Libro IX, identificada con NIT. 900.192.711-6, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- (ii) **PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de representante legal de **BEMA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita inicialmente en la cámara de comercio de Bogotá el cinco (5) de agosto de dos mil quince (2015) y posteriormente, el dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) bajo el número 25404 del Libro IX, identificada con NIT 900.875.272-6, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2),
- (iii) **FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.531, quien actúa en calidad de representante legal de **CUARZO AMARILLO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el veintidós (22) de julio de dos mil quince (2.015) bajo el número 25833 del Libro IX, identificada con NIT. 900.877.535-7, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3),
- (iv) **ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946, quien actúa en calidad de representante legal de **ECHE S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el catorce (14) de julio de dos mil quince (2.015) bajo el número 25374 del Libro IX, identificada con NIT. 900.877.535-7, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 4), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** y conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte;



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400083 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancofinanciero.com.co

OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(v) **ANDRES NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosi No. 4**, hemos acordado modificar, el contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023), **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, **BEMA S.A.S.**, **CUARZO AMARILLO S.A.S.**, y **ECHE S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **OTROSI INTEGRAL No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784**, naciendo así el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, cuyo objeto es el siguiente:

***CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.**

4.1 OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

4.1.1. En la FASE PARQUEO:

- A. Recibir y administrar LOS INMUEBLES, junto con los demás activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES.**
- B. La FIDUCIARIA entregará a título de comodato precario LOS INMUEBLES al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido**





OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- C. Una vez cumplidas las condiciones de la **FASE DE PARQUEO**, reguladas en el numeral 2.4 de las **DEFINICIONES**, permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo de **LOS PROYECTOS** por su cuenta y riesgo, y por tanto se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** del presente contrato.
- D. En el evento en que no se cumplan las condiciones establecidas en alguno de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual se entiende impartida con la celebración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** restituirá el inmueble correspondiente al **PROYECTO** cuyas condiciones no se acreditaron, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o lo transferirá al tercero que este indique. No obstante, **LA FASE INMOBILIARIA** se activará respecto del(los) **PROYECTO(S)** cuyas condiciones de giro si se hayan acreditado.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente contrato, suscribir junto con **EL FIDEICOMITENTE** las escrituras públicas de englobe, subdivisión, desenglobe y urbanismos de los **INMUEBLES**.
- F. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tramitar en relación con **LOS INMUEBLES** (i) licencias de urbanización, subdivisión, parcelación y (ii) trámites ante las distintas autoridades distritales y nacionales, en procura de la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones para urbanización y desarrollo futuro de manzanas útiles. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** serán titulares de las licencias, permisos y/o autorizaciones que obtenga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

4.1.2 En la **FASE INMOBILIARIA**

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **LOS INMUEBLES** fideicomitados, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo de **LOS PROYECTOS** de vivienda de interés social, vivienda de interés social (VIS) mixto y vivienda de interés prioritario, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- B. Poseer, tener y administrar en la **SUBCUENTA** de cada **PROYECTO** recursos dinerarios que reciba:
 - 1. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
3. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**
4. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**
5. De los recursos del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** los cuales serán administrados en la **SUBCUENTA PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** una vez se cumplan las siguientes **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** por parte del presente patrimonio para iniciar la construcción del proyecto, a saber:
 - i. Carta de aprobación del crédito constructor. En caso de no requerir crédito, aportar certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal que acredite la disponibilidad de recursos para la ejecución del proyecto y la forma en la que se van a transferir al Patrimonio Autónomo Inmobiliario.
 - ii. Certificado de cumplimiento del punto de equilibrio en los términos del **ENCARGO DE LA PREVENTA**.
 - iii. Licencia urbanística y/o de construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente, aprobadas por la curaduría urbana correspondiente, debidamente ejecutoriadas.
 - iv. Copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda con una vigencia no mayor a 30 días calendario y en el que conste que el predio fue transferido al fideicomiso inmobiliario que administra los recursos. El predio debe estar libre de gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza, excepto la hipoteca que eventualmente se constituya para garantizar el crédito constructor.
 - v. Tener constituido un patrimonio autónomo constituido para la construcción y ejecución del **PROYECTO**.
 - vi. Presentación de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** por los amparos de todo riesgo en construcción, que incluyan los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual. Las mismas deben estar vigentes durante la construcción del proyecto y el beneficiario debe ser el presente patrimonio autónomo.
 - vii. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación en los términos establecidos en la normatividad vigente.
 - viii. Las demás exigidas en la normativa vigente que regule la materia, esto es, esto es, en la Resolución 710 de 2022 y los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, modificados por el Decreto Distrital 241 de 2022.





OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- C. *Poseer, tener y administrar los RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE, en la SUBCUENTA SUBSIDIOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE de cada PROYECTO cuyas unidades se separen para la ejecución de dicho programa.*
- D. *Por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, impartida con la firma del presente Contrato, suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO, el CONTRATO DE SEPARACIÓN de cada PROYECTO, cuyas unidades se separen para la ejecución del PROGRAMA OFERTA PREFERENTE.*
- E. *Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES.*
- F. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. La atención del servicio de la deuda de los créditos otorgados para el desarrollo de cada PROYECTO, se hará única y exclusivamente con los recursos que se administren en la SUBCUENTA del respectivo PROYECTO.*
- G. *Por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR impartida con la firma del presente Contrato, realizar semanalmente los desembolsos a FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. Los desembolsos de los recursos se realizarán desde la SUBCUENTA del PROYECTO para el cual se solicite el giro.*
- H. *Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.*

(...)*

SEGUNDA. Que mediante otrosí No. 3 de fecha 21 de noviembre de 2023, LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA modificaron el CONTRATO DE FIDUCIA con la finalidad de (i) regular que las sociedades BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., y ECHE S.A.S tendrán la calidad de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en vez de fideicomitentes gestores (ii) regular que la FASE INMOBILIARIA del CONTRATO podrá activarse respecto de los PROYECTOS a desarrollar sobre el inmueble 50S-625397, únicamente hasta que se encuentre cancelada la anotación de la medida cautelar (iii) regular la comisión de los proyectos SERENA y PRIMAVERA y (iv) incluir la cláusula de garantía mobiliaria, de conformidad con lo solicitado por EL FINANCIADOR.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3495400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@banco Bogota.com.co

OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112903 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA. Que a la fecha no se ha celebrado cesión de derechos fiduciarios por parte de las sociedades **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S, BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., y ECHE S.A.S.**, de manera que ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES**.

CUARTA. Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitó la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de (i) regular la descripción y término de construcción de los **PROYECTOS CARMESÍ y RESPLANDOR**, así como la creación de la subcuenta para cada uno de estos proyectos y su comisión y (ii) regular la comisión de los **PROYECTOS FLORECER, VENTURA Y ARMONÍA**.

QUINTA. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA**, y requerirá consentimiento y autorización de los **COMPRADORES** y del **FINANCIADOR** cuando las modificaciones impliquen alteración en los derechos consagrados para los mismos.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta el contenido de la presente modificación, no se requiere aportar autorización alguna, teniendo en cuenta que no hay **COMPRADORES** ni **FINANCIADOR** vinculados a estos **PROYECTOS**.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **Otrosí No. 4**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar los numerales 2.5.6 y 2.5.7 del numeral 2.5 de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DEFINICIONES**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

(...)

2.5 CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: (...)

(...)



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3329101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2.5.6. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 115598, celebrado para el desarrollo del **PROYECTO CARMESÍ**.

2.5.7. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 115594, celebrado para el desarrollo del **PROYECTO RESPLANDOR**"

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar los numerales 2.8.6 y 2.8.7 y modificar el párrafo segundo del numeral 2.5, de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DEFINICIONES**, así como modificar lo referido al **TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

(...)

2.8 PROYECTOS: (...)

(...)

2.8.6. CARMESÍ. *Estará conformado por doscientos cuarenta (240) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO – apartamentos VIP, distribuidos en diez (10) TORRES, así:*

- **TORRE 1:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 2:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 3:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 4:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 5:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 6:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 7:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 8:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 9:** *Conformada por 24 apartamentos*
- **TORRE 10:** *Conformada por 24 apartamentos*



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3435400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730677
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2.8.7. RESPLANDOR. *Estará conformado por doscientos cuarenta (240) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO – apartamentos VIP, distribuidos en diez (10) TORRES, así:*

- **TORRE 1:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 2:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 3:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 4:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 5:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 6:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 7:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 8:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 9:** Conformada por 24 apartamentos
- **TORRE 10:** Conformada por 24 apartamentos

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO. *Únicamente para efectos de comercialización, cada PROYECTO se divide en fases reguladas en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO a través de los cuales se adelanta la venta de LOS PROYECTOS, así:*

(...)

- **CARMESÍ:** *Estará conformado por doscientos cuarenta (240) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO – apartamentos VIP, distribuidos en dos (2) fases de comercialización:*
 - **FASE 1:** Conformada por ciento veinte (120) apartamentos. Torres 1, 2, 3, 9 y 10
 - **FASE 2:** Conformada por ciento veinte (120) apartamentos. Torres 4, 5, 6, 7 y 8
- **RESPLANDOR:** *Estará conformado por doscientos cuarenta (240) UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO – apartamentos VIP, distribuidos en dos (2) fases de comercialización:*
 - **FASE 1:** Conformada por noventa y seis (96) apartamentos. Torres 1, 2, 9 y 10
 - **FASE 2:** Conformada por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos. Torres 3, 4, 5, 6, 7 y 8

(...)



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526000
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3329101, Fax: 3400383 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: delentoradconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS. **EL FIDEICOMITENTE** declara que el término de cada uno de los **PROYECTOS** regulados inicialmente en este contrato, entiéndase **PRIMAVERA, FLORECER, SERENA, ARMONÍA y VENTURA** será de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras del respectivo proyecto, y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE** declara que el término de cada los **PROYECTOS CARMESÍ y RESPLANDOR** será de cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras del respectivo proyecto, y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

TERCERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el numeral **2.15** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DEFINICIONES**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

(...)

2.15 SUBCUENTAS: (...)

(...)

- **SUBCUENTA 6:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO CARMESÍ**
- **SUBCUENTA 7:** Será la subcuenta a la que ingresarán únicamente los recursos correspondientes al **PROYECTO RESPLANDOR.**"

CUARTA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar los literales c, d, e, f y g del numeral 7.2.1.2 de la **CLÁUSULA SÉPTIMA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: DERECHOS DE LAS PARTES**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez: Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

EN ESTE CONTRATO, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

(...)

7.2 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

7.2.1 Recibir por sus servicios la siguiente remuneración:

(...)

7.2.1.2. Durante la **FASE INMOBILIARIA**:

(...)

c. Por la administración del **PROYECTO FLORECER** recibir una remuneración equivalente al cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor de las ventas totales del **PROYECTO** que en principio ascienden a la suma de \$ 94.789.398.196,1548 **M/CTE**, es decir la suma neta de **COMISION FIDUCIARIA** de \$ 189.578.796, dividida en treinta y seis (36) meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, es decir la suma mensual de \$ 5.266.078, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000,00)**, valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual. La presente comisión se activará una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO DE PREVENTAS** para este **PROYECTO**.

d. Por la administración del **PROYECTO VENTURA** recibir una remuneración equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV), durante treinta y seis (36) meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000,00)**, valor que será incrementado en enero de cada año



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000536033
y/o al correo electrónico: atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Páez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@fidubogota.com.co



VIGILADO

Las obligaciones de la fiduciaria son de crédito y no de garantía

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual. La presente comisión se activará una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO DE PREVENTAS** para este **PROYECTO**.

e. Por la administración del **PROYECTO ARMONÍA** recibir una remuneración equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV), durante treinta y seis (36) meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000,00)**, valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual. La presente comisión se activará una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO DE PREVENTAS** para este **PROYECTO**.

f. Por la administración del **PROYECTO CARMESÍ** recibir una remuneración equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV), durante 48 meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000,00)**, valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual. La presente comisión se activará una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO DE PREVENTAS** para este **PROYECTO**.

g. Por la administración del **PROYECTO RESPLANDOR** recibir una remuneración equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV), durante 48 meses, término previsto para la construcción y escrituración de este proyecto, pagaderos mes vencido por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de cincuenta (50) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000, 00)**, valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual. La presente comisión se activará una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO DE PREVENTAS** para este **PROYECTO**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 3, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3406383 Celular: 318-3730677
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodabogota.com.co

OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

QUINTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosi No. 4**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, (2) ejemplares de igual contenido, a los veintinueve (29) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2.024).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR



IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

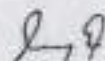
LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS



PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
BEMA S.A.S

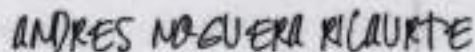


FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
CUARZO AMARILLO S.A.S

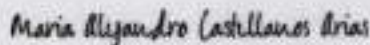


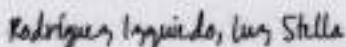
ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO
Representante Legal
ECHE S.A.S

LA FIDUCIARIA



ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
E. PAED y WACA



ESTA PÁGINA CORRESPONDE A LA HOJA DE FIRMAS DEL OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico: atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3430383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@secodebogota.com.co



OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112906 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

- (i) **IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.912.728, quien actúa en calidad de representante legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, identificada con NIT. 900.192.711-6, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (0000001) otorgada el dos (2) de enero de dos mil ocho (2008) ante la Notaría Quince (15) del Circulo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS:

- (ii) **PABLO ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de representante legal de **BEMA S.A.S.**, identificada con NIT 900.875.272-6, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita inicialmente en la cámara de comercio de Bogotá el cinco (5) de agosto de dos mil quince (2015) y posteriormente, el dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 25404 del Libro IX, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2).
- (iii) **FELIPE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.531, quien actúa en calidad de representante legal de **CUARZO AMARILLO S.A.S.**, identificada con NIT. 900.877.535-7, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el veintidós (22) de julio de dos mil quince (2015) bajo el número 25833 del Libro IX, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3).
- (iv) **ENRIQUE ECHEVERRRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946, quien actúa en calidad de representante legal de **ECHE S.A.S.**, identificada con NIT. 900.877.488-9, sociedad legalmente constituida por documento privado del siete (7) de julio de dos mil quince (2015) de Accionista único, inscrita en la cámara de comercio el catorce (14) de julio de dos mil quince (2015) bajo el número 25374 del Libro IX, lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Representación Legal de la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 4), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS**.

Conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y, de otra parte;

LA FIDUCIARIA:

(v) **ANDRES NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**,

Los **FIDEICOMITENTES** junto con la **FIDUCIARIA** se denominarán en conjunto **LAS PARTES**, quienes mediante el presente **Otrosí No. 5**, hemos acordado modificar, el contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023), **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., y ECHE S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **OTROSÍ INTEGRAL No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 66784**, naciendo así el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112900** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, cuyo objeto es el siguiente:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Alvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 313-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofidebogota.com.co



VIGILADO

Las obligaciones de la fiduciaria son de cumplimiento y no de resultado.

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

"CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

4.1 OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

4.1.1. En la **FASE PARQUEO**:

- A.** Recibir y administrar **LOS INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- B.** La **FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario **LOS INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.
- C.** Una vez cumplidas las condiciones de la **FASE DE PARQUEO**, reguladas en el numeral 2.4 de las **DEFINICIONES**, permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo de **LOS PROYECTOS** por su cuenta y riesgo, y por tanto se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** del presente contrato.
- D.** En el evento en que no se cumplan las condiciones establecidas en alguno de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual se entiende impartida con la celebración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** restituirá el inmueble correspondiente al **PROYECTO** cuyas condiciones no se acreditaron, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o lo transferirá al tercero que este indique. No obstante, **LA FASE INMOBILIARIA** se activará respecto del(los) **PROYECTO(S)** cuyas condiciones de giro sí se hayan acreditado.
- E.** Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente contrato, suscribir junto con **EL FIDEICOMITENTE** las escrituras públicas de englobe, subdivisión, desenglobe y urbanismos de los **INMUEBLES**.
- F.** Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tramitar en relación con **LOS INMUEBLES** (i) licencias de urbanización, subdivisión, parcelación y (ii) trámites ante las distintas autoridades distritales y nacionales, en procura de la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones para urbanización y desarrollo futuro de manzanas útiles. En ningún caso, la



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730677
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112960 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARTO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA ni el **FIDEICOMISO** serán titulares de las licencias, permisos y/o autorizaciones que obtenga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

4.1.2 En la **FASE INMOBILIARIA**

A. En los términos del presente Contrato, administrar **LOS INMUEBLES** fideicomitados, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo de **LOS PROYECTOS** de vivienda de interés social, vivienda de interés social (VIS) mixto y vivienda de interés prioritario, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

B. Poseer, tener y administrar en la **SUBCUENTA** de cada **PROYECTO** recursos dinerarios que reciba:

1. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
3. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
4. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**
5. De los recursos del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** los cuales serán administrados en la **SUBCUENTA PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** una vez se cumplan las siguientes **CONDICIONES QUE HABILITAN LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS** por parte del presente patrimonio para iniciar la construcción del proyecto, a saber:

- i. Carta de aprobación del crédito constructor. En caso de no requerir crédito, aportar certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal que acredite la disponibilidad de recursos para la ejecución del proyecto y la forma en la que se van a transferir al Patrimonio Autónomo Inmobiliario.
- ii. Certificado de cumplimiento del punto de equilibrio en los términos del **ENCARGO DE LA PREVENTA**.
- iii. Licencia urbanística y/o de construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente, aprobadas por la curaduría urbana correspondiente, debidamente ejecutoriadas.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526003
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 50 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3329101, Fax: 3400363 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- iv. *Copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda con una vigencia no mayor a 30 días calendario y en el que conste que el predio fue transferido al fideicomiso inmobiliario que administra los recursos. El predio debe estar libre de gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza, excepto la hipoteca que eventualmente se constituya para garantizar el crédito constructor.*
 - v. *Tener constituido un patrimonio autónomo constituido para la construcción y ejecución del **PROYECTO**.*
 - vi. *Presentación de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** por los amparos de todo riesgo en construcción, que incluyan los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual. Las mismas deben estar vigentes durante la construcción del proyecto y el beneficiario debe ser el presente patrimonio autónomo.*
 - vii. *Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación en los términos establecidos en la normatividad vigente.*
 - viii. *Las demás exigidas en la normativa vigente que regule la materia, esto es, esto es, en la Resolución 710 de 2022 y los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, modificados por el Decreto Distrital 241 de 2022.*
- C. *Poseer, tener y administrar los **RECURSOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**, en la **SUBCUENTA SUBSIDIOS PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** de cada **PROYECTO** cuyas unidades se separen para la ejecución de dicho programa.*
- D. *Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, suscribir como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, el **CONTRATO DE SEPARACIÓN** de cada **PROYECTO**, cuyas unidades se separen para la ejecución del **PROGRAMA OFERTA PREFERENTE**.*
- E. *Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.*
- F. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. La atención del servicio de la deuda de los créditos otorgados para el desarrollo de cada **PROYECTO** se hará única y exclusivamente con los recursos que se administran en la **SUBCUENTA** del respectivo **PROYECTO**.*



OTROSI No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 112990 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

G. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar semanalmente los desembolsos a **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo. Los desembolsos de los recursos se realizarán desde la **SUBCUENTA** del **PROYECTO** para el cual se solicite el giro.

H. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

SEGUNDA. Que mediante otrosí No. 3 de fecha 21 de noviembre de 2023, **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** modificaron el **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de (i) regular que las sociedades **BEMA S.A.S.**, **CUARZO AMARILLO S.A.S.**, y **ECHE S.A.S.** tendrán la calidad de **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** en vez de fideicomitentes gestores (ii) regular que la **FASE INMOBILIARIA** del **CONTRATO** podrá activarse respecto de los **PROYECTOS** a desarrollar sobre el inmueble 50S-625397, únicamente hasta que se encuentre cancelada la anotación de la medida cautelar (iii) regular la comisión de los proyectos **SERENA** y **PRIMAVERA**.

TERCERA. Que mediante otrosí No. 4 de fecha 06 de marzo de dos mil veinticuatro 2024, **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** modificaron el **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de (i) regular la descripción y término de construcción de los **PROYECTOS CARMESÍ** y **RESPLANDOR**, así como la creación de la subcuenta para cada uno de estos proyectos y su comisión y (ii) regular la comisión de los **PROYECTOS FLORECER**, **VENTURA** y **ARMONÍA**.

CUARTA. Que a la fecha no se ha celebrado cesión de derechos fiduciarios por parte de las sociedades **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S.**, **BEMA S.A.S.**, **CUARZO AMARILLO S.A.S.**, y **ECHE S.A.S.**, de manera que ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES**.

QUINTA. Que a la fecha de suscripción del presente Otrosí el proyecto **ARMONÍA**, se encuentra vinculado al **PROGRAMA** de **OFERTA PREFERENTE**, y que el presente **FIDEICOMISO** suscribió el dieciocho (18) de junio de dos mil veinticuatro (2024) contrato de separación con **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO – PROGRAMA OFERTA PREFERENTE** y con **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S.** en calidad de desarrollador.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



DIPOSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SEXTA Que mediante Resolución 244 del seis (06) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur canceló por caducidad de inscripción de medida cautelar y/o contribución especial, regulado en el artículo 64 de Ley 1579 de 2012, en consecuencia, canceló la anotación No.4 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-625397, por lo que desde dicha cancelación el referido inmueble quedó facultado para realizar actos de disposición de la tierra.

SÉPTIMA: Que mediante escritura pública No. 1595 del diez (10) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) se englobaron los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S - 625397, 50S - 633118 y 50S - 40463113 surgiendo el inmueble identificado con Folio 50S-40818462. En la misma escritura en acto seguido se constituyó urbanización, surgiendo, entre otros, los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40818537, 50S-40818538, 50S-40818542, 50S-40818543, 50S-40818544 y 50S-40818545 sobre los cuales se van a desarrollar los proyectos **FLORECER, SERENA, PRIMAVERA, ARMONÍA, VENTURA, RESPLANDOR y CARMESI**.

OCTAVA. Que sobre el inmueble con área de 10.652.46 m2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40818542 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollará el proyecto denominado **ARMONÍA**; no obstante, por las características particulares de este proyecto y su financiación, el desarrollo del mismo se llevará a cabo a través de un fideicomiso independiente constituido por **LOS FIDEICOMITENTES**.

NOVENA. Que **LOS FIDEICOMITENTES** solicitaron la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de habilitar al presente **FIDEICOMISO** para que transfiera por cuenta y nombre de los **FIDEICOMITENTES** el inmueble 50S-40818542 al fideicomiso que constituyan los **FIDEICOMITENTES** para adelantar el desarrollo del proyecto inmobiliario **ARMONÍA**, teniendo en cuenta que tendrá un financiador independiente (ii) incluir la cláusula de garantía mobiliaria, de conformidad con lo solicitado Davivienda como **FINANCIADOR** de los proyectos **FLORECER, SERENA, PRIMAVERA y VENTURA**.

DÉCIMA: Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, y requerirá consentimiento y autorización de los **COMPRADORES** y del **FINANCIADOR** cuando las modificaciones impliquen alteración en los derechos consagrados para los mismos.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que no hay **COMPRADORES** vinculados al proyecto **ARMONÍA** no se requiere de su autorización, respecto de la autorización del **FINANCIADOR**, se entiende que la misma fue otorgada, teniendo en cuenta que la inclusión de la garantía mobiliaria se realiza por solicitud de Davivienda, como **FINANCIADOR** de los proyectos **FLORECER, SERENA, PRIMAVERA y VENTURA**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000536030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSI No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-112980 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DÉCIMA PRIMERA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **Otrosí No. 5**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las partes de común acuerdo, han decidido modificar los incisos 3 y 4 de la **CLAUSULA SEGUNDA** de **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

***"CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES:** Para ilustrar y dar mayor comprensión al contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación, se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:*

(...)

2.9. LOS INMUEBLES:

(...)

Mediante Resolución 244 del seis (06) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur canceló por caducidad de inscripción de medida cautelar y/o contribución especial, regulado en el artículo 64 de Ley 1579 de 2012, en consecuencia, canceló la anotación No.4 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-625397, por lo que desde dicha cancelación el referido inmueble quedó facultado para realizar actos de disposición de la tierra.

*Mediante la escritura pública No. 1595 del diez (10) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) se englobaron los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S - 625397, 50S - 633118 y 50S - 40463113 surgiendo el inmueble identificado con Folio 50S-40818462. En la misma escritura en acto seguido se constituyó urbanización, surgiendo, entre otros, los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40818537, 50S-40818538, 50S-40818542, 50S-40818543, 50S-40818544 y 50S-40818545 sobre los cuales se van a desarrollar los proyectos **FLORECER, SERENA, PRIMAVERA, ARMONÍA, VENTURA, RESPLANDOR y CARMESÍ**.*

*Los **PROYECTOS FLORECER, SERENA, PRIMAVERA, ARMONÍA, VENTURA, RESPLANDOR y CARMESÍ** se desarrollarán sobre **INMUEBLES** Independientes así:*



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 2.9.1. El proyecto **FLORECER** se desarrollará sobre el lote con un área aproximada de 8.955,39 m2, que surgirá de la constitución de la Agrupación denominado **Alegra** que se llevará a cabo a través de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal (Agrupación de Lotes) sobre el Inmueble matriz 50S-40818537.
- 2.9.2. El proyecto **SERENA** se desarrollará sobre el lote con un área aproximada de 10.921,75 m2, que surgirá de la constitución de la Agrupación denominado **Alegra** que se llevará a cabo a través de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal (Agrupación de Lotes) sobre el Inmueble matriz 50S-40818537.
- 2.9.3. El proyecto **PRIMAVERA** se desarrollará sobre el inmueble 50S-40818538.
- 2.9.4. El proyecto **ARMONÍA** se desarrollará sobre el Inmueble 50S-40818542.
- 2.9.5. El proyecto **VENTURA** se desarrollará sobre el Inmueble 50S-40818543.
- 2.9.6. El proyecto **RESPLANDOR** se desarrollará sobre el Inmueble 50S-40818544.
- 2.9.7. El proyecto **CARMESÍ** se desarrollará sobre el Inmueble 50S-40818545.

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo han decidido adicionar los literal I y J de la **CLAUSULA CUARTA** del **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CLÁUSULA CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO

4.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

(...)

4.1.2. En la FASE INMOBILIARIA

- I. Con la suscripción del presente contrato, los **FIDEICOMITENTES** instruyen a la **FIDUCIARIA**, para que el presente **FIDEICOMISO** transfiera el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40818542 por cuenta y nombre de los **FIDEICOMITENTES** al **FIDEICOMISO** que estos constituyan para el desarrollo del proyecto **ARMONÍA**
- J. Previa instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, el presente **FIDEICOMISO** transferirá los **INMUEBLES** que instruyan los **FIDEICOMITENTES** por su cuenta y nombre a los **FIDEICOMISOS** que estos constituyan, cuando la financiación la realice a una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera diferente al Banco Davivienda S.A.



Línea de Servicio al Cliente - Bogotá al 3485400, opción 3 y a nivel nacional al 018000529003 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3460383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BIEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han adicionado el numeral 6.2.35, de la cláusula **SEXTA** de las **OBLIGACIONES** a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el **CONTRATO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"6.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

(...)

6.2.35. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** la información separa para cada **PROYECTO** por centro de cosos independientes para (i) cuentas de inventario (ii) pasivos por cuotas iniciales de los **COMPRADORES** (iii) Ingresos y costos de los proyectos (iv) recursos recibidos por los subsidios de los **COMPRADORES** (v) recursos recibidos por créditos de los **COMPRADORES** (vi) Recursos del programa de oferta preferente para los proyectos vinculados a este programa."

CUARTA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** del **CONTRATO DE FIDUCIA: GARANTÍA MOBILIARIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"VIGÉSIMA OCTAVA. GARANTÍA MOBILIARIA. De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), esta cláusula tiene como objeto garantizar el pago del crédito a favor del **ACREEDOR GARANTIZADO (FINANCIADOR)**. Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, el **ACREEDOR GARANTIZADO**, por autorización del **FIDEICOMITENTE** y del **FIDEICOMISO** la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar la presente garantía en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a esta cláusula que deban ser inscritas en el mencionado registro, el **ACREEDOR GARANTIZADO** procederá a ello. **EL ACREEDOR GARANTIZADO** enviará la **FIDUCIARIA**, copia de certificado de registro de la garantía mobiliaria o sus posteriores modificaciones.

El registro se realizará por y a favor del **ACREEDOR GARANTIZADO**. En cualquier caso, el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el **ACREEDOR GARANTIZADO**.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO** cuya vocera y administradora es la **FIDUCIARIA**, autorizan al **ACREEDOR GARANTIZADO**, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSI No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARTO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información.

La autorización al **ACREEDOR GARANTIZADO** incluye, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, el **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO**, cuya vocera y administradora es la **FIDUCIARIA**, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

- NIT: 900.192.7116
- DIRECCIÓN: Calle 122# 23-55
- DEPARTAMENTO: Bogotá D.C.
- CIUDAD: Bogotá D.C.
- TIPO DE EMPRESA: Grandes Contribuyentes
- Actividad económica: Construcción de todo tipo de edificio residenciales, tales como casas unifamiliares y edificios multifamiliares, incluidos edificios de muchos pisos
- Correo: isabel.vasquez@constructoracapital.com
- Teléfono: 6014430700

NOMBRE DEL FIDEICOMISO: FIDEICOMISO BOSA 37- FIDUBOGOTÁ

- Nit: 630.055.897-7
- Dirección: Calle 67# 7-35
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Correo electrónico: fojaspi@fidubogota.com; vcordoba@fidubogota.com
- Teléfono: 6013485400

b. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO** que constituyen la presente garantía reconocen y aceptan expresamente que la garantía contenida en la presente cláusula, se activará tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen tanto para el **FIDEICOMITENTE** como para el **FIDEICOMISO** y le aplicarán los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al **ACREEDOR GARANTIZADO** la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO** reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través de la presente cláusula, los



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

recursos líquidos que ingresen al patrimonio autónomo destinados a la ejecución de cada proyecto de acuerdo con la prelación establecida en la cascada de pagos, además se incluirán los recursos provenientes de las ventas de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y demás bienes derivados y atribuibles.

Por su parte, **EL FINANCIADOR** reconoce y acepta expresamente que, en atención a que el presente contrato regula el desarrollo de varios **PROYECTOS** independientes, la garantía de que trata la presente cláusula se constituye de manera independiente sobre los bienes y/o recursos de cada **PROYECTO**. Por lo tanto, **EL FINANCIADOR**, con la aceptación de la garantía, declarará conocer que, en caso de ejecución de la garantía, la misma se efectuará única y exclusivamente respecto de los bienes del **PROYECTO** ejecutado, y por lo tanto se abstendrá de perseguir los bienes y recursos distintos a los que se encuentren afectos a dicho **PROYECTO**. En ningún caso, se podrán destinar los recursos de un proyecto para satisfacer las obligaciones del otro ni ejecutar la garantía sobre los bienes del **PROYECTO** diferente al que se ejecuta.

El banco acepta los privilegios y prerrogativas que la legislación disponga para los demás acreedores y terceros que se relacionen con los bienes de la garantía entre los que se encuentran los promitentes compradores de acuerdo con lo establecido en el artículo en el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, dentro del monto a reconocer en segunda clase a favor del **ACREEDOR GARANTIZADO**, se incluirán entre otras la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el **FIDEICOMISO** continúe vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Con el presente contrato se entenderán garantizados: (i) el capital insoluto del crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el crédito otorgado por el **ACREEDOR GARANTIZADO**, (ii) los costos en que incurra el **ACREEDOR GARANTIZADO** que deban ser pagadas por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el **ACREEDOR GARANTIZADO** con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: Para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil será una suma equivalente al ciento treinta por ciento (130%) de las obligaciones garantizadas, valor que corresponde para **FLORECER**: \$61.100.000.000, para **SERENA**: \$36.400.000.000, para **PRIMAVERA** \$43.160.000.000, para **VENTURA** \$31.330.000.000. No obstante, lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el **FIDEICOMITENTE** y/o el **FIDEICOMISO** a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3455400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co



VIGILADO

Las obligaciones de la Fiduciaria son de crédito y no de realcambio.

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2- 1 112900 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO QUINTO: En los proyectos de construcción de vivienda VIS o VIP, la fuente de pago con fines de garantía recae adicionalmente sobre el total de los recursos provenientes de los subsidios de cualquier naturaleza otorgados a los compradores para la adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, incluidos los de las cajas de compensación, que ingresan al **FIDEICOMISO** y sirvan de fuente de pago de la obligación contraída con el **ACREEDOR GARANTIZADO**.

Con la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** instruye a la **FIDUCIARIA** para que los subsidios que ingresen al **FIDEICOMISO** por la venta de las unidades desarrolladas en el objeto de este **FIDEICOMISO** se destinen a abonar en primer lugar al pago del crédito constructor que financia el proyecto.

EL FIDEICOMITENTE le informará a la **FIDUCIARIA** los recursos que por concepto de subsidios se recibieron en el **FIDEICOMISO** y con la firma del presente contrato instruye irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que proceda a girárselos al **ACREEDOR GARANTIZADO**.

En caso de pago total de las obligaciones contraídas con el **ACREEDOR GARANTIZADO**, los excedentes de subsidios si hubiere lugar a ellos, se deberán destinar al pago de las demás obligaciones del **FIDEICOMISO**, según la prelación de pagos establecida en el presente contrato y en caso de que ya se hubiere satisfecho en su totalidad se deberán entregar al **FIDEICOMITENTE**.

EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

En caso de incumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas, el **ACREEDOR GARANTIZADO** estará facultado para cobrarlas mediante cualquiera de los mecanismos de ejecución, conforme lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Las Partes acuerdan lo siguiente en relación con los mecanismos mencionados:

La inscripción del formulario de ejecución exigido por el Registro de Garantías Mobiliarias conlleva la iniciación formal de cualquiera de los (3) procedimientos en los términos previstos en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Notificaciones. En lo relacionado con los mecanismos de pago directo y ejecución especial de la garantía, para las notificaciones a que haya lugar se utilizará la dirección de correo electrónico señalada en el literal a de la cláusula **VIGÉSIMA OCTAVA** del presente Contrato. **EL ACREEDOR GARANTIZADO** remitirá una comunicación informando al **DEUDOR GARANTE** sobre el inicio de la ejecución al correo electrónico de notificaciones, acompañando de una copia del formulario sobre la iniciación del mecanismo.

Pago directo. **EL ACREEDOR GARANTIZADO**, en virtud de este Contrato y de la pignoración de los Derechos objeto de la misma efectuada por el **DEUDOR GARANTE**, podrá satisfacer las Obligaciones Garantizadas mediante la apropiación directa de los Derechos y de los bienes que de



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancofidebogota.com.co

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1112990 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., BEMA S.A.S., CUARZO AMARILLO S.A.S., ECHE S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

estos se derivan, para lo cual bastará la notificación que por escrito realice el **ACREEDOR GARANTIZADO** a la sociedad fiduciaria informando sobre el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

Ejecución judicial. Cuando por cualquier circunstancia no se realice la ejecución a través del mecanismo de pagos directo o ejecución especial, el **ACREEDOR GARANTIZADO** podrá acudir al de ejecución judicial en los términos señalados en la Ley de Garantías Mobiliarias.*

QUINTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 5**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, en cinco (05) ejemplares de igual contenido, a los diecisiete (17) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2.024).

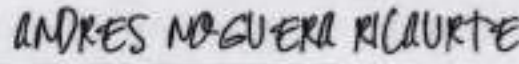
LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

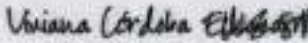

IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.


PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
Representante Legal
BEMA S.A.S

LA FIDUCIARIA


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Ejército: MACA Revés: GH1


FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO
Representante Legal
CUARZO AMARILLO S.A.S


Viviana Córdoba

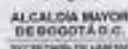

ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO
Representante Legal
ECHE S.A.S.

MARIA ALEXANDRA CASTELLANOS AMAS

Hassan Hassan, Gamal Di Jesus



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriacomunidadesfinancieras@bancodebogota.com.co



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PEDIA
 06/01/2014

COCKED
1943-1944

VEREINIGT
KÖNIGREICH

ANALYST: P. J. LLOYD (N.A.S. Division of Arts, CDPA)

7. SOLA D'INTERESSO: SULLA SINTESI DI UNO DEI PIÙ
CONSTRUTTORI CINESESI, SHANGHAI S.A. &
L'INTERESSO DEL MINISTERO DI AGRICOLTURA
RISPARMIANDO - CRISTIANO A. ALFONSO
L'INTERESSO DEL MINISTERO DI AGRICOLTURA
L'INTERESSO DEL MINISTERO DI AGRICOLTURA
L'INTERESSO DEL MINISTERO DI AGRICOLTURA

Constructor Capital Budget 5.4.5.

A. 2014-15 CONSTRUCTION COST	B. 2014-15 DEPRECIATION	C. 2014-15 MAINTENANCE	D. 2014-15 TOTAL
1000.00	400.00	100.00	1500.00
E. 2014-15 TOTAL PROJECT COST	F. 2014-15 TOTAL PROJECT COST	G. 2014-15 TOTAL PROJECT COST	H. 2014-15 TOTAL PROJECT COST
1000.00	400.00	100.00	1500.00

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

[illegible]

Formulario FROG-PCIC21-1/10 Proceso Judicial Fronterizo - Hoja de Cálculo y Presupuesto de costos

Circle 10 on Reader Service Card

800-222-4444
 Fax: 800-222-4444

卷二

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. BOGOTÁ, CAPITAL DE COLOMBIA	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 FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 18 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	Constructora Capital Bogotá S.A.S.

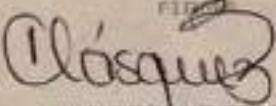
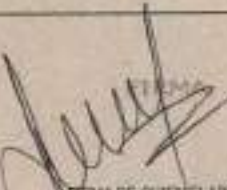
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	RESPLANDOR - CIUDADELA ALEGRA
DIRECCIÓN:	Lote 12 VP - urbanismo Alegria
APARTAMENTOS:	240
CASAS:	0
LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4,682 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	530,071 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	10,024 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2,862,404 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2,481,658	247,562 \$/m²	8.6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 20,389,698	2,034,007 \$/m²	71.1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3,888,477	387,901 \$/m²	13.6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1,313,071	130,987 \$/m²	4.6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 620,976	61,946 \$/m²	2.2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 28,693,879	2,862,404 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 31,048,800	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2,354,921 7.6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 2,481,658	8.6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1,686,365	5.9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 20,800,000	72.5%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 3,725,856	13.0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 28,693,879	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUE EN ELABORÓ:
--	--



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

 FORMA
 001/2009
 CODIGO
 PM05-FO101
 VERSION
 1

 AÑO DE VENTAS
 (Ciclo vital COP)

Decreto 2185 de 2009, Artículo 1.º literal c) y Artículo 7.º literal c) y Decreto 31 de 2012, artículo 155, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-18	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDADELA ALEGRA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	125,216	36.26	4,389	50,52	\$ 0	2026	\$ 1,632,000
Valor mínimo	125,168	33.81	3,432	63.33			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	240		0	0	0	0	0

 9.
 Observación:

10. Firma del Representante

EVALUACIÓN

 Índice:
 ¿La Construcción se
 ejecutó como NO VISTO?

NO

Totales		240	\$ 31,048,000	8,813.06 m²	\$ 3,725,868	12.00%		
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
1	1-101	125,160	36.26	15,019	125,160	3,452	12.00%	VP
2	1-102	126,370	36.26	15,164	251,530	3,485	12.00%	VP
3	1-103	125,160	36.00	15,019	376,690	3,477	12.00%	VP
4	1-104	126,370	30.81	15,164	503,060	4,102	12.00%	VP
5	1-201	125,160	36.26	15,019	628,220	3,452	12.00%	VP
6	1-202	125,160	36.26	15,019	753,380	3,452	12.00%	VP
7	1-203	126,370	36.00	15,164	879,750	3,510	12.00%	VP
8	1-204	125,160	36.00	15,019	1,004,910	3,477	12.00%	VP
9	1-301	126,370	36.26	15,164	1,131,280	3,485	12.00%	VP
10	1-302	125,160	36.26	15,019	1,256,440	3,452	12.00%	VP
11	1-303	125,160	36.00	15,019	1,381,600	3,477	12.00%	VP
12	1-304	126,370	36.00	15,164	1,507,970	3,510	12.00%	VP
13	1-401	125,160	36.26	15,019	1,633,130	3,452	12.00%	VP
14	1-402	125,160	36.26	15,019	1,758,290	3,452	12.00%	VP
15	1-403	125,160	36.00	15,019	1,883,450	3,477	12.00%	VP
16	1-404	126,370	36.00	15,164	2,009,820	3,510	12.00%	VP
17	1-501	125,160	36.26	15,019	2,134,980	3,452	12.00%	VP
18	1-502	126,370	36.26	15,164	2,261,350	3,485	12.00%	VP
19	1-503	125,160	36.00	15,019	2,386,510	3,477	12.00%	VP
20	1-504	126,370	36.00	15,164	2,512,880	3,510	12.00%	VP
21	1-601	125,160	36.26	15,019	2,638,040	3,452	12.00%	VP
22	1-602	126,370	36.26	15,164	2,764,410	3,485	12.00%	VP
23	1-603	125,160	36.00	15,019	2,889,570	3,477	12.00%	VP
24	1-604	126,370	36.00	15,164	3,015,940	3,510	12.00%	VP
25	2-105	125,160	36.00	15,019	3,141,100	3,477	12.00%	VP
26	2-106	125,160	36.00	15,019	3,266,260	3,477	12.00%	VP
27	2-107	125,160	36.26	15,019	3,391,420	3,452	12.00%	VP
28	2-108	126,370	31.07	15,164	3,517,790	4,067	12.00%	VP
29	2-205	126,370	36.00	15,164	3,644,160	3,510	12.00%	VP
30	2-206	126,380	36.00	15,163	3,770,520	3,510	12.00%	VP

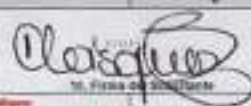


SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
09/10/2018
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
13

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2185 de 2009, Artículo 1, inciso i y Artículo 1, inciso ii y, Decreto 38 de 2012, artículo 185, inciso ii

1. Fecha elaboración 2025mar-18	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR- CIUDADELA ALEGRA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganje mínimo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	125.210	36.26	3.452	93.02	\$ 0	2026	\$ 1.502.990
Valor mínimo	125.160	30.81	3.452	83.32			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	340		0				
9. Observación	 M. Pineda de Villalobos						
FILA VALIDACIÓN				Indicador ¿La Construcción se aprobó según NO VIST?			
				NO			

Totales	340	\$ 31.048.990	8.613.96 m²	\$ 3.725.856			12.00%	
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
31	2-207	125,160	36.26	15,019	3,895,680	3,452	12.00%	VIP
32	2-208	126,370	36.26	15,164	4,022,050	3,485	12.00%	VIP
33	2-305	125,160	36.00	15,019	4,147,210	3,477	12.00%	VIP
34	2-306	125,160	36.00	15,019	4,272,370	3,477	12.00%	VIP
35	2-307	125,160	36.26	15,019	4,397,530	3,452	12.00%	VIP
36	2-308	125,160	36.26	15,019	4,522,690	3,452	12.00%	VIP
37	2-405	125,160	36.00	15,019	4,647,850	3,477	12.00%	VIP
38	2-406	125,160	36.00	15,019	4,773,010	3,477	12.00%	VIP
39	2-407	125,160	36.26	15,019	4,898,170	3,452	12.00%	VIP
40	2-408	125,160	36.26	15,019	5,023,330	3,452	12.00%	VIP
41	2-505	125,160	36.00	15,019	5,148,490	3,477	12.00%	VIP
42	2-506	126,370	36.00	15,164	5,274,650	3,510	12.00%	VIP
43	2-507	125,160	36.26	15,019	5,400,810	3,452	12.00%	VIP
44	2-508	125,160	36.26	15,019	5,525,970	3,452	12.00%	VIP
45	2-605	125,160	36.00	15,019	5,650,340	3,477	12.00%	VIP
46	2-606	125,160	36.00	15,019	5,775,500	3,477	12.00%	VIP
47	2-607	125,160	36.26	15,019	5,900,660	3,452	12.00%	VIP
48	2-608	125,160	36.26	15,019	6,025,820	3,452	12.00%	VIP
49	3-109	125,160	36.26	15,019	6,150,980	3,452	12.00%	VIP
50	3-110	126,370	36.26	15,164	6,277,350	3,485	12.00%	VIP
51	3-111	126,370	36.00	15,164	6,403,720	3,510	12.00%	VIP
52	3-112	126,370	30.81	15,164	6,530,090	4,102	12.00%	VIP
53	3-209	125,160	36.26	15,019	6,655,250	3,452	12.00%	VIP
54	3-210	125,160	36.26	15,019	6,780,410	3,452	12.00%	VIP
55	3-211	125,160	36.00	15,019	6,905,570	3,477	12.00%	VIP
56	3-212	125,160	36.00	15,019	7,030,730	3,477	12.00%	VIP
57	3-309	125,160	36.26	15,019	7,155,890	3,452	12.00%	VIP
58	3-310	125,160	36.26	15,019	7,281,050	3,452	12.00%	VIP
59	3-311	125,160	36.00	15,019	7,406,210	3,477	12.00%	VIP
60	3-312	125,160	36.00	15,019	7,531,370	3,477	12.00%	VIP



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

FECHA
06/12/2024
CODIGO
FMS-FC-01
VERSION
01

ANEXO DE VENTAS
- Otras áreas CORP

Decreto 2182 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 15 de 2012, artículo 95, literal c)

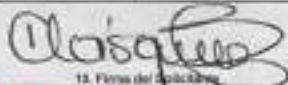
1. Fecha elaboración 30/25-mar-18	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDAD DE LA ALEGRIA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganajo sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	126,219	36.26	4,336	16.22			
Valor mínimo	125,160	33.81	3,452	13.33	\$ 0	2026	\$ 1,502,000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	240		0		0		0
9. Observación:							10. Firma del representante
						 10. Firma del representante	
FILA VALIDACIÓN						Código: (Lila: Construcción en ejecución entre M0 y M9) NO	

Totales	240	\$ 31,048,920	8,913.96 m²	\$ 3,725,456			12.00%	
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
61	3-409	126,370	36.26	15,164	7,657,740	3,485	12.00%	VP
62	3-410	126,370	36.26	15,164	7,784,110	3,485	12.00%	VP
63	3-411	125,160	36.00	15,019	7,909,270	3,477	12.00%	VP
64	3-412	125,160	36.00	15,019	8,034,430	3,477	12.00%	VP
65	3-509	125,160	36.26	15,019	8,159,590	3,452	12.00%	VP
66	3-510	125,160	36.26	15,019	8,284,750	3,452	12.00%	VP
67	3-511	125,160	36.00	15,019	8,409,910	3,477	12.00%	VP
68	3-512	125,160	36.00	15,019	8,535,070	3,477	12.00%	VP
69	3-609	125,160	36.26	15,019	8,660,230	3,452	12.00%	VP
70	3-610	125,160	36.26	15,019	8,785,390	3,452	12.00%	VP
71	3-611	125,160	36.00	15,019	8,910,550	3,477	12.00%	VP
72	3-612	125,160	36.00	15,019	9,035,710	3,477	12.00%	VP
73	4-113	126,370	36.00	15,164	9,160,870	3,510	12.00%	VP
74	4-114	126,370	36.00	15,164	9,286,030	3,510	12.00%	VP
75	4-115	125,160	36.00	15,019	9,411,190	3,477	12.00%	VP
76	4-116	126,370	30.81	15,164	9,536,350	4,102	12.00%	VP
77	4-213	125,160	36.00	15,019	9,661,510	3,477	12.00%	VP
78	4-214	125,160	36.00	15,019	9,786,670	3,477	12.00%	VP
79	4-215	125,160	36.00	15,019	9,911,830	3,477	12.00%	VP
80	4-216	125,160	36.00	15,019	10,036,990	3,477	12.00%	VP
81	4-313	125,160	36.00	15,019	10,162,150	3,477	12.00%	VP
82	4-314	125,160	36.00	15,019	10,287,310	3,477	12.00%	VP
83	4-315	125,160	36.00	15,019	10,412,470	3,477	12.00%	VP
84	4-316	125,160	36.00	15,019	10,537,630	3,477	12.00%	VP
85	4-413	125,160	36.00	15,019	10,662,790	3,477	12.00%	VP
86	4-414	125,160	36.00	15,019	10,787,950	3,477	12.00%	VP
87	4-415	125,160	36.00	15,019	10,913,110	3,477	12.00%	VP
88	4-416	125,160	36.00	15,019	11,038,270	3,477	12.00%	VP
89	4-513	125,160	36.00	15,019	11,163,430	3,477	12.00%	VP
90	4-514	126,370	36.00	15,164	11,288,590	3,510	12.00%	VP

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA: 06/11/2024
			CÓDIGO: PMB-FV-01
			VERSIÓN: 10

ANEXO DE VENTAS
Clasificación COPE

Decreto 2162 de 2006, Artículo 1.º y Artículo 7.º y Decreto 19 de 2012, artículo 16.º (sean y)

1. Fecha elaboración 28/09/2024	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDAD LA ALEGRA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	125,210	36.26	4,300	90.00		2026	\$ 1,502,000
Valor mínimo	125,160	36.00	3,452	63.33	\$ 0		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	240				VERIFICAR	0	0
9. Observación:	 10. Firma del Solicitante						
FILA VALIDACIÓN				Indicador: ¿La Construcción es según como MÓ VISTO?			
				NO			

Totales		240	\$ 31,048,800	6,513.16 m²	\$ 3,725,856	12.00%		
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
91	4-515	125,160	36.00	15,019	11,418,590	3,477	12.00%	VP
92	4-516	125,160	36.00	15,019	11,543,750	3,477	12.00%	VP
93	4-613	125,160	36.00	15,019	11,668,910	3,477	12.00%	VP
94	4-614	125,160	36.00	15,019	11,794,070	3,477	12.00%	VP
95	4-615	125,160	36.00	15,019	11,919,230	3,477	12.00%	VP
96	4-616	125,160	36.00	15,019	12,044,390	3,477	12.00%	VP
97	5-117	135,170	36.00	16,220	12,179,560	3,755	12.00%	VP
98	5-118	135,170	36.00	16,220	12,314,730	3,755	12.00%	VP
99	5-119	135,170	36.26	16,220	12,449,900	3,728	12.00%	VP
100	5-120	135,210	31.07	16,225	12,585,110	4,352	12.00%	VP
101	5-217	135,170	36.00	16,220	12,720,280	3,755	12.00%	VP
102	5-218	135,170	36.00	16,220	12,855,450	3,755	12.00%	VP
103	5-219	135,170	36.26	16,220	12,990,620	3,728	12.00%	VP
104	5-220	135,170	36.26	16,220	13,125,790	3,728	12.00%	VP
105	5-317	135,170	36.00	16,220	13,260,960	3,755	12.00%	VP
106	5-318	135,170	36.00	16,220	13,396,130	3,755	12.00%	VP
107	5-319	135,170	36.26	16,220	13,531,300	3,728	12.00%	VP
108	5-320	135,170	36.26	16,220	13,666,470	3,728	12.00%	VP
109	5-417	135,170	36.00	16,220	13,801,640	3,755	12.00%	VP
110	5-418	135,170	36.00	16,220	13,936,810	3,755	12.00%	VP
111	5-419	135,170	36.26	16,220	14,071,980	3,728	12.00%	VP
112	5-420	135,170	36.26	16,220	14,207,150	3,728	12.00%	VP
113	5-517	135,210	36.00	16,225	14,342,360	3,756	12.00%	VP
114	5-518	135,170	36.00	16,220	14,477,530	3,755	12.00%	VP
115	5-519	135,170	36.26	16,220	14,612,700	3,728	12.00%	VP
116	5-520	135,210	36.26	16,225	14,747,910	3,729	12.00%	VP
117	5-617	135,210	36.00	16,225	14,883,120	3,756	12.00%	VP
118	5-618	135,170	36.00	16,220	15,018,290	3,755	12.00%	VP
119	5-619	135,170	36.26	16,220	15,153,460	3,728	12.00%	VP
120	5-620	135,210	36.26	16,225	15,288,670	3,729	12.00%	VP

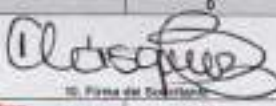
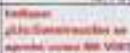


SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA:
06/10/2021
CODIGO:
PM05-FO-121
VERSION:
10

ANEXO DE VENTAS
Otras áreas COPE

Decreto 2160 de 2016, Artículo 1, literal i y literal j, Decreto 10 de 2012, artículo 135, literal c)

1. Fecha elaboración 2021mar-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDADELA ALEGRA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo meses	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	135,210	36.26	4,389	35,32	\$ 0	2026	\$ 1,502,000
Valor mínimo	135,192	39.21	3,452	32.33			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	240		0				NO VIVIENDA
9. Observación:	 10. Firma del Solicitante						
FIRMA VALIDACIÓN				 NO			

Totales	240	\$ 31,048,930	6,613.04 m²	\$ 3,725,694			12.00%	
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
121	6-121	135,170	36.26	16,220	15,423,840	3,728	12.00%	VP
122	6-122	135,170	36.26	16,220	15,559,010	3,728	12.00%	VP
123	6-123	135,170	36.00	16,220	15,694,180	3,755	12.00%	VP
124	6-124	135,210	30.81	16,225	15,829,390	4,389	12.00%	VP
125	6-221	135,170	36.26	16,220	15,964,560	3,728	12.00%	VP
126	6-222	135,170	36.26	16,220	16,099,730	3,728	12.00%	VP
127	6-223	135,170	36.00	16,220	16,234,900	3,755	12.00%	VP
128	6-224	135,170	36.00	16,220	16,370,070	3,755	12.00%	VP
129	6-321	135,170	36.26	16,220	16,505,240	3,728	12.00%	VP
130	6-322	135,170	36.26	16,220	16,640,410	3,728	12.00%	VP
131	6-323	135,170	36.00	16,220	16,775,580	3,755	12.00%	VP
132	6-324	135,210	36.00	16,225	16,910,790	3,756	12.00%	VP
133	6-421	135,170	36.26	16,220	17,045,960	3,728	12.00%	VP
134	6-422	135,170	36.26	16,220	17,181,130	3,728	12.00%	VP
135	6-423	135,210	36.00	16,225	17,316,340	3,756	12.00%	VP
136	6-424	135,170	36.00	16,220	17,451,510	3,755	12.00%	VP
137	6-521	135,170	36.26	16,220	17,586,680	3,728	12.00%	VP
138	6-522	135,170	36.26	16,220	17,721,850	3,728	12.00%	VP
139	6-523	135,170	36.00	16,220	17,857,020	3,755	12.00%	VP
140	6-524	135,170	36.00	16,220	17,992,190	3,755	12.00%	VP
141	6-621	135,210	36.26	16,225	18,127,400	3,729	12.00%	VP
142	6-622	135,170	36.26	16,220	18,262,570	3,728	12.00%	VP
143	6-623	135,210	36.00	16,225	18,397,780	3,756	12.00%	VP
144	6-624	135,210	36.00	16,225	18,532,990	3,756	12.00%	VP
145	7-125	135,170	36.00	16,220	18,668,160	3,755	12.00%	VP
146	7-126	135,170	36.00	16,220	18,803,330	3,755	12.00%	VP
147	7-127	135,170	36.00	16,220	18,938,500	3,755	12.00%	VP
148	7-128	135,210	30.81	16,225	19,073,710	4,389	12.00%	VP
149	7-225	135,170	36.00	16,220	19,208,880	3,755	12.00%	VP
150	7-226	135,170	36.00	16,220	19,344,050	3,755	12.00%	VP



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

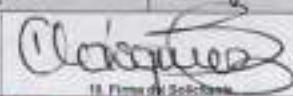
PROY.
06/10004

00000
PROY-FC/17

VIGILANCIA
18

ANEXO DE VENTAS
Citas alías COPE

Decreto 2102 de 2006, Artículo 1, literal a) y literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 145, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-18	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDAD EL ALFARRA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	135,210	36.26	4,389	97.02	\$ 0	2026	\$ 1,562,000
Valor mínimo	125,560	30.81	3,452	83.32			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	240		0				
9. Observación				 18. Firma del Solicitante			
FILA VALIDACIÓN				Indicador: J.L.N. Construcción de apartamento como M2 V187		NO	

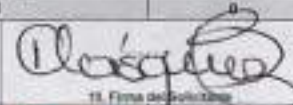
Totales		240	\$ 31,048,809	8,613.06 m²	\$ 3,725,856			12.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
151	7-227	135,170	36.00	16,220	19,479,220	3,755	12.00%	VP	
152	7-228	135,170	36.00	16,220	19,614,390	3,755	12.00%	VP	
153	7-325	135,170	36.00	16,220	19,749,560	3,755	12.00%	VP	
154	7-326	135,170	36.00	16,220	19,884,730	3,755	12.00%	VP	
155	7-327	135,170	36.00	16,220	20,019,900	3,755	12.00%	VP	
156	7-328	135,170	36.00	16,220	20,155,070	3,755	12.00%	VP	
157	7-425	135,170	36.00	16,220	20,290,240	3,755	12.00%	VP	
158	7-426	135,170	36.00	16,220	20,425,410	3,755	12.00%	VP	
159	7-427	135,170	36.00	16,220	20,560,580	3,755	12.00%	VP	
160	7-428	135,170	36.00	16,220	20,695,750	3,755	12.00%	VP	
161	7-525	135,210	36.00	16,225	20,830,960	3,756	12.00%	VP	
162	7-526	135,210	36.00	16,225	20,966,170	3,756	12.00%	VP	
163	7-527	135,170	36.00	16,220	21,101,340	3,755	12.00%	VP	
164	7-528	135,210	36.00	16,225	21,236,550	3,756	12.00%	VP	
165	7-625	135,210	36.00	16,225	21,371,760	3,756	12.00%	VP	
166	7-626	135,170	36.00	16,220	21,506,930	3,755	12.00%	VP	
167	7-627	135,210	36.00	16,225	21,642,140	3,756	12.00%	VP	
168	7-628	135,210	36.00	16,225	21,777,350	3,756	12.00%	VP	
169	8-129	135,170	36.00	16,220	21,912,520	3,755	12.00%	VP	
170	8-130	135,210	36.00	16,225	22,047,730	3,756	12.00%	VP	
171	8-131	135,170	36.26	16,220	22,182,900	3,728	12.00%	VP	
172	8-132	135,210	31.07	16,225	22,318,110	4,352	12.00%	VP	
173	8-229	135,210	36.00	16,225	22,453,320	3,756	12.00%	VP	
174	8-230	135,170	36.00	16,220	22,588,490	3,755	12.00%	VP	
175	8-231	135,170	36.26	16,220	22,723,660	3,728	12.00%	VP	
176	8-232	135,170	36.26	16,220	22,858,830	3,728	12.00%	VP	
177	8-329	135,170	36.00	16,220	22,994,000	3,755	12.00%	VP	
178	8-330	135,170	36.00	16,220	23,129,170	3,755	12.00%	VP	
179	8-331	135,170	36.26	16,220	23,264,340	3,728	12.00%	VP	
180	8-332	135,170	36.26	16,220	23,399,510	3,728	12.00%	VP	

161

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. GOBIERNO LOCAL DE BOGOTÁ	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA 08/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CÓDIGO PM05-F0121
			VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
Otros datos COPE

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, Base 1 y Artículo 7, Base 1 y Decreto 16 de 2012, artículo 195, Base 11

1. Fecha elaboración 2025-09-18	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.			3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDADILLA ALISMA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganajo servicio m²/m²	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	135,210	36.26	4,389	40,63		2026	\$ 1,932,000
Valor mínimo	125,160	30.81	3,452	33.33	\$ 0		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	240						
9. Observación:	 11. Firma del solicitante						
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿La Construcción se aprueba como NO VÍF?
							NO

Totales	240	\$ 31,045,800	8,513.86 m²	\$ 3,725,856			12.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda asumido miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
181	8-429	135,170	36.00	16,220	23,534,680	3,755	12.00%	VP
182	8-430	135,170	36.00	16,220	23,669,850	3,755	12.00%	VP
183	8-431	135,170	36.26	16,220	23,805,020	3,728	12.00%	VP
184	8-432	135,210	36.26	16,225	23,940,230	3,729	12.00%	VP
186	8-529	135,210	36.00	16,225	24,075,440	3,756	12.00%	VP
186	8-530	135,170	36.00	16,220	24,210,610	3,755	12.00%	VP
187	8-531	135,170	36.26	16,220	24,345,780	3,728	12.00%	VP
188	8-532	135,210	36.26	16,225	24,480,990	3,729	12.00%	VP
189	8-629	135,210	36.00	16,225	24,616,200	3,756	12.00%	VP
190	8-630	135,210	36.00	16,225	24,751,410	3,756	12.00%	VP
191	8-631	135,170	36.26	16,220	24,886,580	3,728	12.00%	VP
192	8-632	135,210	36.26	16,225	25,021,790	3,729	12.00%	VP
193	9-133	126,360	36.26	15,163	25,148,150	3,485	12.00%	VP
194	9-134	125,160	36.26	15,019	25,273,310	3,452	12.00%	VP
195	9-135	125,160	36.00	15,019	25,398,470	3,477	12.00%	VP
196	9-136	126,370	30.81	15,164	25,524,840	4,102	12.00%	VP
197	9-233	125,160	36.26	15,019	25,650,000	3,452	12.00%	VP
198	9-234	125,160	36.26	15,019	25,775,160	3,452	12.00%	VP
199	9-235	125,160	36.00	15,019	25,900,320	3,477	12.00%	VP
200	9-236	126,360	36.00	15,163	26,026,580	3,510	12.00%	VP
201	9-333	125,160	36.26	15,019	26,151,840	3,452	12.00%	VP
202	9-334	126,370	36.26	15,164	26,278,210	3,485	12.00%	VP
203	9-335	126,370	36.00	15,164	26,404,580	3,510	12.00%	VP
204	9-336	126,370	36.00	15,164	26,530,950	3,510	12.00%	VP
205	9-433	125,160	36.26	15,019	26,656,110	3,452	12.00%	VP
206	9-434	125,160	36.26	15,019	26,781,270	3,452	12.00%	VP
207	9-435	125,160	36.00	15,019	26,906,430	3,477	12.00%	VP
208	9-436	125,160	36.00	15,019	27,031,590	3,477	12.00%	VP
209	9-533	125,160	36.26	15,019	27,156,750	3,452	12.00%	VP
210	9-534	125,160	36.26	15,019	27,281,910	3,452	12.00%	VP

ÁREA DE VENTAS
C/los. 10000. 10000

[Decreto 1282 de 2006, Artículo 1. Nuevo] y Artículo 1. Nuevo (1 y 2) Decreto 19 de 2012, artículo 433, ítem c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-18		2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.		3. Nombre del proyecto de Vivienda RESPLANDOR - CIUDADELA ALEGRIA						
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega		
Valor máximo		138.210	76,25	4.789	80,02					
Valor mínimo		125.150	70,81	3.452	63,33	\$ 0	2026	\$ 1.802.000		
Cantidad VIVIENDAS por tipo		240		0		0		0		
9. Observación:							10. Firma del Solicitante			
FILA VALIDACIÓN							11. Validación en 12. Validación en 13. Validación en 14. Validación en 15. Validación en 16. Validación en 17. Validación en 18. Validación en 19. Validación en 20. Validación en 21. Validación en 22. Validación en 23. Validación en 24. Validación en 25. Validación en 26. Validación en 27. Validación en 28. Validación en 29. Validación en 30. Validación en 31. Validación en 32. Validación en 33. Validación en 34. Validación en 35. Validación en 36. Validación en 37. Validación en 38. Validación en 39. Validación en 40. Validación en 41. Validación en 42. Validación en 43. Validación en 44. Validación en 45. Validación en 46. Validación en 47. Validación en 48. Validación en 49. Validación en 50. Validación en 51. Validación en 52. Validación en 53. Validación en 54. Validación en 55. Validación en 56. Validación en 57. Validación en 58. Validación en 59. Validación en 60. Validación en 61. Validación en 62. Validación en 63. Validación en 64. Validación en 65. Validación en 66. Validación en 67. Validación en 68. Validación en 69. Validación en 70. Validación en 71. Validación en 72. Validación en 73. Validación en 74. Validación en 75. Validación en 76. Validación en 77. Validación en 78. Validación en 79. Validación en 80. Validación en 81. Validación en 82. Validación en 83. Validación en 84. Validación en 85. Validación en 86. Validación en 87. Validación en 88. Validación en 89. Validación en 90. Validación en 91. Validación en 92. Validación en 93. Validación en 94. Validación en 95. Validación en 96. Validación en 97. Validación en 98. Validación en 99. Validación en 100. Validación en 101. Validación en 102. Validación en 103. Validación en 104. Validación en 105. Validación en 106. Validación en 107. Validación en 108. Validación en 109. Validación en 110. Validación en 111. Validación en 112. Validación en 113. Validación en 114. Validación en 115. Validación en 116. Validación en 117. Validación en 118. Validación en 119. Validación en 120. Validación en 121. Validación en 122. Validación en 123. Validación en 124. Validación en 125. Validación en 126. Validación en 127. Validación en 128. Validación en 129. Validación en 130. Validación en 131. Validación en 132. Validación en 133. Validación en 134. Validación en 135. Validación en 136. Validación en 137. Validación en 138. Validación en 139. Validación en 140. Validación en 141. Validación en 142. Validación en 143. Validación en 144. Validación en 145. Validación en 146. Validación en 147. Validación en 148. Validación en 149. Validación en 150. Validación en 151. Validación en 152. Validación en 153. Validación en 154. Validación en 155. Validación en 156. Validación en 157. Validación en 158. Validación en 159. Validación en 160. Validación en 161. Validación en 162. Validación en 163. Validación en 164. Validación en 165. Validación en 166. Validación en 167. Validación en 168. Validación en 169. Validación en 170. Validación en 171. Validación en 172. Validación en 173. Validación en 174. Validación en 175. Validación en 176. Validación en 177. Validación en 178. Validación en 179. Validación en 180. Validación en 181. Validación en 182. Validación en 183. Validación en 184. Validación en 185. Validación en 186. Validación en 187. Validación en 188. Validación en 189. Validación en 190. Validación en 191. Validación en 192. Validación en 193. Validación en 194. Validación en 195. Validación en 196. Validación en 197. Validación en 198. Validación en 199. Validación en 200. Validación en 201. Validación en 202. Validación en 203. Validación en 204. Validación en 205. Validación en 206. Validación en 207. Validación en 208. Validación en 209. Validación en 210. Validación en 211. Validación en 212. Validación en 213. Validación en 214. Validación en 215. Validación en 216. Validación en 217. Validación en 218. Validación en 219. Validación en 220. Validación en 221. Validación en 222. Validación en 223. Validación en 224. Validación en 225. Validación en 226. Validación en 227. Validación en 228. Validación en 229. Validación en 230. Validación en 231. Validación en 232. Validación en 233. Validación en 234. Validación en 235. Validación en 236. Validación en 237. Validación en 238. Validación en 239. Validación en 240. Validación en 241. Validación en 242. Validación en 243. Validación en 244. Validación en 245. Validación en 246. Validación en 247. Validación en 248. Validación en 249. Validación en 250. Validación en 251. Validación en 252. Validación en 253. Validación en 254. Validación en 255. Validación en 256. Validación en 257. Validación en 258. Validación en 259. Validación en 260. Validación en 261. Validación en 262. Validación en 263. Validación en 264. Validación en 265. Validación en 266. Validación en 267. Validación en 268. Validación en 269. Validación en 270. Validación en 271. Validación en 272. Validación en 273. Validación en 274. Validación en 275. Validación en 276. Validación en 277. Validación en 278. Validación en 279. Validación en 280. Validación en 281. Validación en 282. Validación en 283. Validación en 284. Validación en 285. Validación en 286. Validación en 287. Validación en 288. Validación en 289. Validación en 290. Validación en 291. Validación en 292. Validación en 293. Validación en 294. Validación en 295. Validación en 296. Validación en 297. Validación en 298. Validación en 299. Validación en 300. Validación en 301. Validación en 302. Validación en 303. Validación en 304. Validación en 305. Validación en 306. Validación en 307. Validación en 308. Validación en 309. Validación en 310. Validación en 311. Validación en 312. Validación en 313. Validación en 314. Validación en 315. Validación en 316. Validación en 317. Validación en 318. Validación en 319. Validación en 320. Validación en 321. Validación en 322. Validación en 323. Validación en 324. Validación en 325. Validación en 326. Validación en 327. Validación en 328. Validación en 329. Validación en 330. Validación en 331. Validación en 332. Validación en 333. Validación en 334. Validación en 335. Validación en 336. Validación en 337. Validación en 338. Validación en 339. Validación en 340. Validación en 341. Validación en 342. Validación en 343. Validación en 344. Validación en 345. Validación en 346. Validación en 347. Validación en 348. Validación en 349. Validación en 350. Validación en 351. Validación en 352. Validación en 353. Validación en 354. Validación en 355. Validación en 356. Validación en 357. Validación en 358. Validación en 359. Validación en 360. Validación en 361. Validación en 362. Validación en 363. Validación en 364. Validación en 365. Validación en 366. Validación en 367. Validación en 368. Validación en 369. Validación en 370. Validación en 371. Validación en 372. Validación en 373. Validación en 374. Validación en 375. Validación en 376. Validación en 377. Validación en 378. Validación en 379. Validación en 380. Validación en 381. Validación en 382. Validación en 383. Validación en 384. Validación en 385. Validación en 386. Validación en 387. Validación en 388. Validación en 389. Validación en 390. Validación en 391. Validación en 392. Validación en 393. Validación en 394. Validación en 395. Validación en 396. Validación en 397. Validación en 398. Validación en 399. Validación en 400. Validación en 401. Validación en 402. Validación en 403. Validación en 404. Validación en 405. Validación en 406. Validación en 407. Validación en 408. Validación en 409. Validación en 410. Validación en 411. Validación en 412. Validación en 413. Validación en 414. Validación en 415. Validación en 416. Validación en 417. Validación en 418. Validación en 419. Validación en 420. Validación en 421. Validación en 422. Validación en 423. Validación en 424. Validación en 425. Validación en 426. Validación en 427. Validación en 428. Validación en 429. Validación en 430. Validación en 431. Validación en 432. Validación en 433. Validación en 434. Validación en 435. Validación en 436. Validación en 437. Validación en 438. Validación en 439. Validación en 440. Validación en 441. Validación en 442. Validación en 443. Validación en 444. Validación en 445. Validación en 446. Validación en 447. Validación en 448. Validación en 449. Validación en 450. Validación en 451. Validación en 452. Validación en 453. Validación en 454. Validación en 455. Validación en 456. Validación en 457. Validación en 458. Validación en 459. Validación en 460. Validación en 461. Validación en 462. Validación en 463. Validación en 464. Validación en 465. Validación en 466. Validación en 467. Validación en 468. Validación en 469. Validación en 470. Validación en 471. Validación en 472. Validación en 473. Validación en 474. Validación en 475. Validación en 476. Validación en 477. Validación en 478. Validación en 479. Validación en 480. Validación en 481. Validación en 482. Validación en 483. Validación en 484. Validación en 485. Validación en 486. Validación en 487. Validación en 488. Validación en 489. Validación en 490. Validación en 491. Validación en 492. Validación en 493. Validación en 494. Validación en 495. Validación en 496. Validación en 497. Validación en 498. Validación en 499. Validación en 500. Validación en 501. Validación en 502. Validación en 503. Validación en 504. Validación en 505. Validación en 506. Validación en 507. Validación en 508. Validación en 509. Validación en 510. Validación en 511. Validación en 512. Validación en 513. Validación en 514. Validación en 515. Validación en 516. Validación en 517. Validación en 518. Validación en 519. Validación en 520. Validación en 521. Validación en 522. Validación en 523. Validación en 524. Validación en 525. Validación en 526. Validación en 527. Validación en 528. Validación en 529. Validación en 530. Validación en 531. Validación en 532. Validación en 533. Validación en 534. Validación en 535. Validación en 536. Validación en 537. Validación en 538. Validación en 539. Validación en 540. Validación en 541. Validación en 542. Validación en 543. Validación en 544. Validación en 545. Validación en 546. Validación en 547. Validación en 548. Validación en 549. Validación en 550. Validación en 551. Validación en 552. Validación en 553. Validación en 554. Validación en 555. Validación en 556. Validación en 557. Validación en 558. Validación en 559. Validación en 560. Validación en 561. Validación en 562. Validación en 563. Validación en 564. Validación en 565. Validación en 566. Validación en 567. Validación en 568. Validación en 569. Validación en 570. Validación en 571. Validación en 572. Validación en 573. Validación en 574. Validación en 575. Validación en 576. Validación en 577. Validación en 578. Validación en 579. Validación en 580. Validación en 581. Validación en 582. Validación en 583. Validación en 584. Validación en 585. Validación en 586. Validación en 587. Validación en 588. Validación en 589. Validación en 590. Validación en 591. Validación en 592. Validación en 593. Validación en 594. Validación en 595. Validación en 596. Validación en 597. Validación en 598. Validación en 599. Validación en 600. Validación en 601. Validación en 602. Validación en 603. Validación en 604. Validación en 605. Validación en 606. Validación en 607. Validación en 608. Validación en 609. Validación en 610. Validación en 611. Validación en 612. Validación en 613. Validación en 614. Validación en 615. Validación en 616. Validación en 617. Validación en 618. Validación en 619. Validación en 620. Validación en 621. Validación en 622. Validación en 623. Validación en 624. Validación en 625. Validación en 626. Validación en 627. Validación en 628. Validación en 629. Validación en 630. Validación en 631. Validación en 632. Validación en 633. Validación en 634. Validación en 635. Validación en 636. Validación en 637. Validación en 638. Validación en 639. Validación en 640. Validación en 641. Validación en 642. Validación en 643. Validación en 644. Validación en 645. Validación en 646. Validación en 647. Validación en 648. Validación en 649. Validación en 650. Validación en 651. Validación en 652. Validación en 653. Validación en 654. Validación en 655. Validación en 656. Validación en 657. Validación en 658. Validación en 659. Validación en 660. Validación en 661. Validación en 662. Validación en 663. Validación en 664. Validación en 665. Validación en 666. Validación en 667. Validación en 668. Validación en 669. Validación en 670. Validación en 671. Validación en 672. Validación en 673. Validación en 674. Validación en 675. Validación en 676. Validación en 677. Validación en 678. Validación en 679. Validación en 680. Validación en 681. Validación en 682. Validación en 683. Validación en 684. Validación en 685. Validación en 686. Validación en 687. Validación en 688. Validación en 689. Validación en 690. Validación en 691. Validación en 692. Validación en 693. Validación en 694. Validación en 695. Validación en 696. Validación en 697. Validación en 698. Validación en 699. Validación en 700. Validación en 701. Validación en 702. Validación en 703. Validación en 704. Validación en 705. Validación en 706. Validación en 707. Validación en 708. Validación en 709. Validación en 710. Validación en 711. Validación en 712. Validación en 713. Validación en 714. Validación en 715. Validación en 716. Validación en 717. Validación en 718. Validación en 719. Validación en 720. Validación en 721. Validación en 722. Validación en 723. Validación en 724. Validación en 725. Validación en 726. Validación en 727. Validación en 728. Validación en 729. Validación en 730. Validación en 731. Validación en 732. Validación en 733. Validación en 734. Validación en 735. Validación en 736. Validación en 737. Validación en 738. Validación en 739. Validación en 740. Validación en 741. Validación en 742. Validación en 743. Validación en 744. Validación en 745. Validación en 746. Validación en 747. Validación en 748. Validación en 749. Validación en 750. Validación en 751. Validación en 752. Validación en 753. Validación en 754. Validación en 755. Validación en 756. Validación en 757. Validación en 758. Validación en 759. Validación en 760. Validación en 761. Validación en 762. Validación en 763. Validación en 764. Validación en 765. Validación en 766. Validación en 767. Validación en 768. Validación en 769. Validación en 770. Validación en 771. Validación en 772. Validación en 773. Validación en 774. Validación en 775. Validación en 776. Validación en 777. Validación en 778. Validación en 779. Validación en 780. Validación en 781. Validación en 782. Validación en 783. Validación en 784. Validación en 785. Validación en 786. Validación en 787. Validación en 788. Validación en 789. Validación en 790. Validación en 791. Validación en 792. Validación en 793. Validación en 794. Validación en 795. Validación en 796. Validación en 797. Validación en 798. Validación en 799. Validación en 800. Validación en 801. Validación en 802. Validación en 803. Validación en 804. Validación en 805. Validación en 806. Validación en 807. Validación en 808. Validación en 809. Validación en 810. Validación en 811. Validación en 812. Validación en 813. Validación en 814. Validación en 815. Validación en 816. Validación en 817. Validación en 818. Validación en 819. Validación en 820. Validación en 821. Validación en 822. Validación en 823. Validación en 824. Validación en 825. Validación en 826. Validación en 827. Validación en 828. Validación en 829. Validación en 830. Validación en 831. Validación en 832. Validación en 833. Validación en 834. Validación en 835. Validación en 836. Validación en 837. Validación en 838. Validación en 839. Validación en 840. Validación en 841. Validación en 842. Validación en 843. Validación en 844. Validación en 845. Validación en 846. Validación en 847. Validación en 848. Validación en 849. Validación en 850. Validación en 851. Validación en 852. Validación en 853. Validación en 854. Validación en 855. Validación en 856. Validación en 857. Validación en 858. Validación en 859. Validación en 860. Validación en 861. Validación en 862. Validación en 863. Validación en 864. Validación en 865. Validación en 866. Validación en 867. Validación en 868. Validación en 869. Validación en 870. Validación en 871. Validación en 872. Validación en 873. Validación en 874. Validación en 875. Validación en 876. Validación en 877. Validación en 878. Validación en 879. Validación en 880. Validación en 881. Validación en 882. Validación en 883. Validación en 884. Validación en 885. Validación en 886. Validación en 887. Validación en 888. Validación en 889. Validación en 890. Validación en 891. Validación en 892. Validación en 893. Validación en 894. Validación en 895. Validación en 896. Validación en 897. Validación en 898. Validación en 899. Validación en 900. Validación en 901. Validación en 902. Validación en 903. Validación en 904. Validación en 905. Validación en 906. Validación en 907. Validación en 908. Validación en 909. Validación en 910. Validación en 911. Validación en 912. Validación en 913. Validación en 914. Validación en 915. Validación en 916. Validación en 917. Validación en 918. Validación en 919. Validación en 920. Validación en 921. Validación en 922. Validación en 923. Validación en 924. Validación en 925. Validación en 926. Validación en 927. Validación en 928. Validación en 929. Validación en 930. Validación en 931. Validación en 932. Validación en 933. Validación en 934. Validación en 935. Validación en 936. Validación en 937. Validación en 938. Validación en 939. Validación en 940. Validación en 941. Validación en 942. Validación en 943. Validación en 944. Validación en 945. Validación en 946. Validación en 947. Validación en 948. Validación en 949. Validación en 950. Validación en 951. Validación en 952. Validación en 953. Validación en 954. Validación en 955. Validación en 956. Validación en 957. Validación en 958. Validación en 959. Validación en 960. Validación en 961. Validación en 962. Validación en 963. Validación en 964. Validación en 965. Validación en 966. Validación en 967. Validación en 968. Validación en 969. Validación en 970. Validación en 971. Validación en 972. Validación en 973. Validación en 974. Validación en 975. Validación en 976. Validación en 977. Validación en 978. Validación en 979. Validación en 980. Validación en 981. Validación en 982. Validación en 983. Validación en 984. Validación en 985. Validación en 986. Validación en 987. Validación en 988. Validación en 989. Validación en 990. Validación en 991. Validación en 992. Validación en 993. Validación en 994. Validación en 995. Validación en 996. Validación en 997. Validación en 998. Validación en 999. Validación en 1000. Validación en		NO	

Totales		240	\$ 31,348,800	8,513.66 m²	\$ 3,725,856			12.00%	
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 BMMV	
211	9-535	125,160	36.00	15,019	27,407,070	3,477	12.00%	VP	
212	9-536	125,160	36.00	15,019	27,532,230	3,477	12.00%	VP	
213	9-633	125,160	36.26	15,019	27,657,390	3,452	12.00%	VP	
214	9-634	125,160	36.26	15,019	27,782,550	3,452	12.00%	VP	
215	9-635	126,360	36.00	15,163	27,908,910	3,510	12.00%	VP	
216	9-636	125,160	36.00	15,019	28,034,070	3,477	12.00%	VP	
217	10-137	126,370	36.00	15,164	28,160,440	3,510	12.00%	VP	
218	10-138	126,370	36.00	15,164	28,286,810	3,510	12.00%	VP	
219	10-139	125,160	36.26	15,019	28,411,970	3,452	12.00%	VP	
220	10-140	126,370	31.07	15,164	28,538,340	4,067	12.00%	VP	
221	10-237	126,370	36.00	15,164	28,664,710	3,510	12.00%	VP	
222	10-238	125,160	36.00	15,019	28,789,870	3,477	12.00%	VP	
223	10-239	126,370	36.26	15,164	28,916,240	3,485	12.00%	VP	
224	10-240	125,160	36.26	15,019	29,041,400	3,452	12.00%	VP	
225	10-337	126,370	36.00	15,164	29,167,770	3,510	12.00%	VP	
226	10-338	125,160	36.00	15,019	29,292,930	3,477	12.00%	VP	
227	10-339	125,160	36.26	15,019	29,418,090	3,452	12.00%	VP	
228	10-340	125,160	36.26	15,019	29,543,250	3,452	12.00%	VP	
229	10-437	125,160	36.00	15,019	29,668,410	3,477	12.00%	VP	
230	10-438	126,370	36.00	15,164	29,794,780	3,510	12.00%	VP	
231	10-439	125,160	36.26	15,019	29,919,940	3,452	12.00%	VP	
232	10-440	125,160	36.26	15,019	30,045,100	3,452	12.00%	VP	
233	10-537	125,160	36.00	15,019	30,170,260	3,477	12.00%	VP	
234	10-538	125,160	36.00	15,019	30,295,420	3,477	12.00%	VP	
235	10-539	125,160	36.26	15,019	30,420,580	3,452	12.00%	VP	
236	10-540	125,160	36.26	15,019	30,545,740	3,452	12.00%	VP	
237	10-637	126,370	36.00	15,164	30,672,110	3,510	12.00%	VP	
238	10-638	125,160	36.00	15,019	30,797,270	3,477	12.00%	VP	
239	10-639	126,370	36.26	15,164	30,923,640	3,485	12.00%	VP	
240	10-640	125,160	36.26	15,019	31,048,800	3,452	12.00%	VP	

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	RESPLANDOR	
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda: 240
DIRECCIÓN:	AREA UTIL VIP 1212 - URBANISMO ALBORA	
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA CAPITAL	
FECHA (dd-mm-aa):	20/3/2025	

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 vitales 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 influyente 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 (L_{eq}) 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?

400 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Bosque
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Mantata

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.10-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.3.14 Amenaza por escurrimiento 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 tipo:

- * Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible ☐
- * Materiales puros extraídos 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 por consumo y post consumo ☐
- * Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate < 50 g/L, Pintura Brillante < 100 g/L, Pintura Brillo Alto < 150 g/L. ☐
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto ☐
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales ☐
- * Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044 ☐
- * Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o su equivalente de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros. ☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación con placa aligerada de concreto reforzado

2.8. PELOTES

☐ SI ☐ NO Tipo de pilote utilizado

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo y bloque a la vista.

Los de entripio y de cubierta muestra en concreto reforzado.

Escaleras del punto fijo en concreto.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI

☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE

☐ SI

☐ NO

Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☐ SI

☒ NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI

☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI

☐ NO

P.V.C.

☐ SI

☐ NO

OTRA

☐ SI

☐ NO

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

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloques y concreto con acabado en granulat color verde y gris claro.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En cerámica

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cea losa en concreto debidamente impermeabilizada y NO transitable.

Cubierta Verde

☐ SI

☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En tablas de gres

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento metálico sin zócalo, con altura de 2.00m con barrotes rectangulares espaciados verticalmente y dos líneas horizontales, una arriba y una abajo.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

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 mamíferos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI

☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

30 parqueaderos comunes y 14 parqueaderos de visitantes
de los cuales 2 parqueaderos son para personas con movilidad reducida.

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventila de forma natural o mecánica garantizando los niveles mínimos de renovación de aire según la NTC 5185 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o ventile? ☐ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión 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:
La puerta del baño social se entrega en madera contrachapada pintada con esmalte semi mate

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Se entrega la puerta del acceso principal metálica en laminar por su parte exterior

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación
4.5.2. HALLS	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación
4.5.3. HABITACIONES	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación
4.5.4. COCINAS	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación
4.5.5. PATIOS	

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

luz en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast color verde y gris claro. Ventanería en aluminio natural con alféjia y vidrio claro

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

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

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNOS	☐ SI	☒ NO
4.8.2. ESTUFA	☐ SI	☒ NO
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☒ NO
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE ☒ SI ☒ NO
- 4.9.2. ENCHAFE PISO ☒ SI ☐ NO
- 4.9.3. ENCHAFE PARED ☐ SI ☒ NO
- 4.9.4. DIVISION 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

Características

El piso tendrá acabado en cerámica

Los muros de la zona húmeda se entregan enchapados en acabado en cerámica

Detalle del consumo Litros por Descarga _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 40 PSI _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 30 PSI _____

4.10. ILUMINACION

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

Características

Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILEMINACION NATURAL

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

☐ SI ☐ NO

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

Características

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser notificados antes de procesar las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacione las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se requiera las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCION, 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 deterioramiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCION, 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 DHRTAJ No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural

[illegible]



CUHADORA (ISSN) No. 3 - Bogotá D.C.

ABO. JUANA SANZ MONTANO

Acto Administrativo No. 11001-3-24-2987

FECHA DE ENTREGA: 03 MAR 2025

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

11001-3-24-1234

FIGURE 1. HANGSON

25-110-5024

STEFAN D. KLEIN

3511 3234

CATEODSANT

2

7. PRUEBAS Y COMPROBACIONES

IMPUESTO	ETIQUETA NO	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Contribucion Urbana	0029433000270	15-06-24	10.146.16	11

ZVLNACHNERSFELTITLERDELAPEINTEILIGHEIT

1. Ejecutar las obras de forma tal que los garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones adyacentes y de los elementos constructivos de espacio público.
2. Mantener en la obra la limpieza y las buenas prácticas, y mantenerlas cuando sean requeridas por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y residuos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, e el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, mitigación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de saneamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Terreno al presentar las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.1.4.1 del Decreto 1077 del 2015.
5. Simular el proyecto a supervisión técnica independiente en los límites que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (RCR) 19.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero promotor responsable 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 libreta del proyecto y/o en los actos de supervisión.
7. Designar un representante de (15) días hábiles el profesional que tenga a su cargo la dirección de las obras y de la ejecución de la obra, tendrá pleno conocimiento de sus deberes, y que asumirá la obligación del profesional al finalizar el contrato de la obra.
8. Diseñar, 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 conforme lo previsto en el Título IV del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (RCR) 19. El certificado Técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los límites y condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 1738 de 2016. La ocupación de infraestructura por haber sido ocupada y registrada el Certificado Técnico de Ocupación conllevará 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 reemplace. No se requiere su inscripción en el registro de propiedad horizontal.
9. Tener, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, trato de las obras de la supervisión técnica independiente que se ejecuten durante el desarrollo de la obra, así como el certificado Técnico de ocupación, a los estándares universales para igual el control urbano en el municipio o dentro quienes residirán sobre la entidad encargada de conservar el desarrollo del proyecto, y según lo pudiese corresponder. En los casos de municipios autónomos en los que el funcionario asigne la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente convenio financiero quinquenal en el desarrollo de este obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1738 de 2016.
10. Respetar las medidas de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.
11. 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 reemplace.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o dentro para eliminación de basuras orgánicas para personas en situación de discapacidad. En particular para aquellas a las obras abarca el párrafo c) del artículo 2.2.4.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4141, 4145, 4201 Y 4246.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Documentación y Comunicación Sismorresistente del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
15. No incumplir con los compromisos contenidos en la integridad urbanística contemplados en el artículo 155 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- * Construir, sea directamente o a través de la licencia de construcción, una edificación ubicada en la zona de construcción, ubicada diferente a la señalada en la licencia de construcción;
 - * Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes del material de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes;
 - * Reparar los daños y lesiones que en razón de la obra se realicen en el suelo, las vías, acederos y redes de servicios públicos;
 - * Reparar los daños, lesiones o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos;
 - * Demorar, extender o reparar obras en el tiempo comprendido entre las 7 de la mañana y las 5 de la noche, salvo cuando sea dos veces, en zonas residenciales.
16. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas acordadas con ocasión de la ocupación y/o del otorgamiento por los problemas que causaron a tenerse en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.1) del decretacional 1077 del 2015)
17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos del otorgamiento, así como los correspondientes compromisos urbanísticos respecto a otros usos y lugar numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.5.5 del Decreto 1077 de 2015).
18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.3.3.9 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicadas las inmuebles.
19. La responsabilidad del diseño de las instalaciones eléctricas estará en la etapa pre-constructiva que los diseñadores de seguridad NCIE se cumplirán conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90798 en agosto 26 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
20. Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de inundación en su ubicación por el IGODEN - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de los citos deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos presentes a la fricción de los ríos.
21. Esta licencia no cubre los actos de loteo, ni reconstrucción o primera vez el mismo predio para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
22. Los contribuyentes del impuesto de extracción urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o si tiene pago a plazo en cuenta de los meses y pagos siguientes a la entrega o al vencimiento del término de la licencia inclusive su prórroga, lo que ocurre primero, conforme con la base gravable establecida en artículo 5 del Decreto 302 de 2006, en concordancia con lo establecido por la Resolución 3065 de 2011 de diciembre de 2011 de la Secretaría Distrital de Planeación.
23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.3.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a dar aviso de la identificación de la obra al cual están perteneciendo inscritos durante el término de ejecución de la misma.
24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Altoparlado Público (MARP) Resoluciones 690 de 2016, Decreto 600 de 2003).
25. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 112 del Decreto 302 de 2021 y el manual de espacio público elaborado por el Distrito de Bogotá, 2021 de 2021).
26. Solicitar en los límites establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inscripción para la entrega material de las obras de gestión.
27. El constructor deberá proveer los espacios de almacenamiento colectivo de residuos sólidos ubicado en los Anexos 7.2.2.3.1 y vigésimo del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o reemplace.
28. Contar con la respectiva autorización de video, audio y cualquier otra forma de publicidad exterior visual (Acuerdo 1 de 1999 y sus modificaciones y reglamentaciones).
29. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 10284 de 2019 expedida por el IDU.
30. Para los proyectos sometidos en legal y definitivos hasta el año 2020, en la localidad de obra nueva, antes de iniciar la primera transferencia de dominio de los nuevos unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se afecten el régimen de propiedad horizontal, deberán inscribirse unidades, como individual o cualquier otro sistema, incluyendo previamente de uso común, que generen mayorito en más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o propietario de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de garantía para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesores propietarios de las viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción presente o determine nula en todo o en parte por causa alguna de situaciones contempladas en el número 3 del artículo 350 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
31. Cuando en las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Urbanas de Telecomunicaciones –RTTU, adoptado en las Resoluciones Nos. 3220 de 2016, 3400 de 2019 y 0069 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones –CRC y las Resoluciones, así como las que lo modifiquen.
32. El constructor autorizando deberá informar a la entidad promotora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste informe la finalización individual del inmueble o de los inmuebles que se afectan al régimen de propiedad horizontal.
33. El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 50 a 65 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 13 de 2021, así como a las disposiciones, expensas públicas, delimitaciones generales, sustentación auditiva, medidas físicas, disposición de escombros y escombros en caso de lesión y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
34. Los intervenientes en el espacio público con otras del Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la explotación, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 115601 de 2014 E-03).
35. Las entidades competentes nacionales o respectivas control, pagar a la instalación de la industria, además de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades administrativas, pagar y sancionar, a efectos de validar el cumplimiento de la subvención. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
36. Cumplir con los requisitos del artículo 389 de 2024 en su totalidad.



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifican parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones

LA CURADORA URBANA No. 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, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021; el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Que la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - ICONIK 68 con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización ICONIK 68 de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, solicitó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., mediante radicación No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización vigente de los Proyectos Urbanísticos denominados ICONIK 68 y ALEGRA, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2024, vigentes para los predios.
2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y plano No. CU2 K234/4-03, el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el proyecto urbanístico denominado ICONIK 68 localizado en la AK 68 5 93/95, localidad de Kennedy, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
3. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022, la entonces Curadora Urbana No 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT 51 430 853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Que mediante Acto Administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 09 de 2021 y plano No. CU4 K234/4-04, la entonces Curadora Urbana No 4(P) de Bogotá D.C., Arq. Catherine Cely Corredor, concedió la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, en el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 5 93 y AK 68 5 95 (Actuales) de la Localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá D.C.
5. Que mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023, este Despacho concedió revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020.
6. Que mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022 el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. German Moreno Galindo, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado **ALEGRA**, a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecieron sus normas, se fijaron las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable y se aprobaron los Planos Urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.
7. Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital" establece su artículo 10°, respecto a las modificaciones a los proyectos urbanísticos, que "Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".
8. Que así mismo, el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización 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 1077 de mayo 26 de 2015.
9. Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, consiste en el aumento de la edificabilidad inicialmente aprobada a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** por lo cual es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital.



105
169

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

10. Que al predio en donde se encuentra ubicado el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** le corresponde el Rango 1 de Edificabilidad, teniendo en cuenta que el éste se localiza frente a Malla Vial Arterial (KR 68B Avenida Congreso Eucarístico), por lo tanto, se permite un índice de construcción básico de 1.00 y máximo de 2.75.
11. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual: *"Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*
 - a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
 - b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
 - c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
 - d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
 - e. *Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."*
12. Que el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

"Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán hacerse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

 - a. *Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad: Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios..."*
13. Que mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012 se aprobó el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PARAISO DE CASTILLA**, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió Licencia de Urbanización, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en los predios con nomenclatura CL 10 81 B 67 y CL 10 82 A 87 y se aprobó el Plano Urbanístico No CU4 K44/4-00.

JA SANZ
RADO
4403



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 63/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

14. Que mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 se aprobó el Proyecto Urbanístico denominado LAS CASTILLAS, localizado en el predio con nomenclatura KR 80 C 8 D 60, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió licencia de urbanización y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador, posteriormente modificada mediante Resolución No RES 12-4-0544 de mayo 08 de 2012 y la Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012 por medio de la cual se aprobó el plano Urbanístico No CU4 K24/4-11.
15. Que para acogerse a lo establecido en el literal a del artículo 45 Decreto Distrital 327 de 2004, el interesado solicita el traslado de las cesiones para aumento de la edificabilidad a través de la cesión del suelo urbano para la conformación de la Malla Vial Principal y/o Complementaria así:
 - a. Cesión de 696,04 M2 para la conformación de la Avenida Agoberto Mejía ubicada en la Urbanización LAS CASTILLAS aprobada mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 y modificada mediante Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1878890 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
 - b. Cesión de 1.571,98 M2 para la conformación de la Avenida Ciudad de Cali ubicada en la Urbanización PARAISO DE CASTILLA aprobada mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1930570 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
 - c. Cesión de 1.913,20 m2 para la conformación de la Avenida de la Constitución ubicada en la Urbanización ICONIK 68 aprobada mediante Resolución No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y modificada mediante acto administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 29 de 2021; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-2115248 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
 - d. Cesión de 1.530,19 M2 para la conformación de la Avenida Circunvalar ubicada en la Urbanización ALEGRA aprobada mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022; vía que se encuentra identificada con folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
16. Que de acuerdo con lo anterior, se plantea un total de 5.711,419 M2 de suelo para la conformación de Malla Vial Arterial que conforme con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción a 1.75, lo cual corresponde a 31.331,213 M2 adicionales de área válida para alcanzar un índice máximo de construcción propuesto de 2.75 sobre el área neta urbanizable de 17.903,55 m2, según lo establecido en el literal a del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, para un área total válida para el índice de construcción de 49.234,783 m2 construidos.

ANEXO
Bogotá



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

17. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK** se encuentra en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón y en amenaza Alta por desbordamiento, y para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** el citado Decreto lo localiza en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, en zona de amenaza ALTA de inundación por rompimiento de Jarillón y NO se encuentra en amenaza por desbordamiento.
18. Que teniendo en cuenta que las modificaciones de los Proyectos Urbanísticos consisten únicamente en actualizar la edificabilidad inicialmente aprobada del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital, la cual no presenta restricciones normativas.
19. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
20. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución No. 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización vigentes.
21. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en el plano urbanístico No CU4 K234/4-04 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-0359 de febrero 9 de 2021.
22. Que así mismo, los planos que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, se encontraron aceptables por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en los planos urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2011 de junio 22 de 2022.
23. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
24. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria del mismo.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NT 51-630-853-6
11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

25. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencias de Urbanismo vigentes, la cual no modifica las condiciones aprobadas en la licencia anterior no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni de la valla para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.
26. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de las Licencias de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados ICONIK 68 y ALEGRA, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.
27. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá los planos que contienen la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados ICONIK 68 y ALEGRA objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dichos planos los números CU3K234/4-05 para el Proyecto Urbanístico ICONIK 68 y CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57 para el Proyecto Urbanístico ALEGRA.
28. Que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados ICONIK 68 y ALEGRA, 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 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
29. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados ICONIK 68 y ALEGRA, cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Urbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO PRIMERO: APROBAR la modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y Modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** y **ALEGRA**, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

ARTICULO SEGUNDO: ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, distinguido con el número **CU3K234/4-05** y el proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** distinguidos con los números **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No. H67 y H51, G70, H61 respectivamente, 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 y a los Curadores Urbanos Nos 2 y 4 incorporar en el originales del plano urbanístico identificado con No. **CU4K234/4-04** correspondiente a la Urbanización **ICONIK 68** y en los planos **CU2B630/4-34**, **CU2B630/4-35**, **CU2B630/4-36** y **CU2B630/4-37** correspondientes a la Urbanización **ALEGRA** la siguiente nota:

Para la Urbanización **ICONIK 68**:

"El plano **CU3K234/4-05** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza al plano **CU3K234/4-04**."

Para la Urbanización **ALEGRA**:

"Los planos **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** aprobados mediante el presente acto administrativo, anulan y reemplazan a los planos **CU2B630/4-34**, **CU2B630/4-35**, **CU2B630/4-36** y **CU2B630/4-37**."

ARTICULO TERCERO: CONCEDER a la Sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS** identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora **ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN** con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-**ICONIK 68** con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.430.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-23-1125 28 JUL 2023
DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, Modificación de Licencia de Urbanización vigente para los Proyectos Urbanístico denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**.

La presente Modificación de Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen los Proyectos Urbanísticos y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023.

ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION. Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020, prorrogada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022 y revalidada mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023

Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

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.

ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

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

Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS** identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora **ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN** con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - **ICONIK 68** y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización **ALEGRA** de la Localidad de Bosa.



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, al Ingeniero **JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 89.004.058 y portador de la matrícula profesional No. 63202-087079, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

• **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño de los Proyectos Urbanísticos denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Arquitecta **ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.783.758 y portadora de la matrícula profesional No. A25542006-23783758, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

9

JUANA SANZ
URADURIA 3
BOGOTÁ



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 08, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. INFORMACION DE LOS PREDIOS

Urbanización ICONIK 68:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2
1	ÁREA BRUTA	22.235,00
2	ÁREA RESERVAS	4.987,60
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	17.247,40
4	CONTROLES AMBIENTALES	1.830,40

CUADRO DE ÁREAS CESION GRATUITA AL DISTRITO		M2
1	ÁREA ZONA DE RESERVA AV LA CONSTITUCION PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	1.913,20
2	ÁREA ZMPA (50% VALIDA COMO PARQUE - RIO FUCHA)	1.312,30
3	CONTROL AMBIENTAL	1.830,40
5	ÁREA DE CESION PARA ESPACIO PÚBLICO (45%)	
5.1	Parque	1.964,74
	Equipamiento válido como parque	1.233,36
6	ÁREA DE CESION PARA VÍA CALZADA DE SERVICIO - I	603,60
7	ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	8.857,60
8	ÁREA ÚTIL 1	13.377,40

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3K234/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,69 m2
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m 2
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m2

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22

10



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Via V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B*	3.092,18		
Via V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D*	7.600,386		
Via V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	3.492,424		
Via V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	9.240,86		
Via V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	

* AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DE LA URBANIZACIÓN ICONIK 68.

CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA			27.265,26
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		

TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS	109.500,83	29.497,36	138.998,19
-------------------------------	------------	-----------	------------

AREA NETA URBANIZABLE	191.066,69	86.682,34	277.749,03
50% Area ZMPA válido en parque	13632,63		
AREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	204.699,32	86.682,34	291.381,66

CONTROLES AMBIENTALES	2.322,6	8.123,85	10.446,45
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.862,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ-MONTAÑO

REF. 51 630 853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

AREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES	188.744,09	78.558,49	267.302,58
CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)	45.442,10		45.442,10
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)	21.384,52		21.384,52
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		
ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES	18.734,11	8.701,84	27.435,95
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	
CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	31.066,81	8.931,01	39.997,82
Via V-4 Santa Fe		4.045,64	
Via V-6 1 Tr 3	4.823,55		



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Via V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Via V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Via V-6 3 Tr 2	758,97		
Via V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Via V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Via V-6 6	6.564,06		
Via V-6 6	1.435,18		
Via V-6 7	4.625,63		
Via V-6 7	1.588,52		
Via V-6 8		4.885,37	
Via V-7 1	835,15		

TOTAL CESIONES PUBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES	105.317,51	25.756,70	131.074,21
--	------------	-----------	------------

AREA ÚTIL	85.749,18	60.925,64	146.674,82
-----------	-----------	-----------	------------

AREA ÚTIL VIS	53.885,21	51.285,43	105.170,64
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	

AREA ÚTIL VIP	16.652,46	9.640,21	26.292,67
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	

AREA ÚTIL COMERCIAL	15.211,51		15.211,51
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas, está contenido en los planos Nos. CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cubija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT-51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 88 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO OCTAVO: AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO.

El proyecto urbanístico **ICONIK 68** plantea un total de 5.711,419 M2 como cesión adicional para la conformación de la Malla Vial Arterial, con las siguientes especificaciones:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO					
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	INDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD	FORMULA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	SUELO CESION ADICIONAL
	TIPO	INDICE			
17.903,55 M2	BASICA	1.000	17903,550		0.00 M2
	MAX 1A (MVA)	0.512935	9.183,360	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL	1.913,20 M2
	MAX A2 (MVA)	0.186611	3.340,992	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AGOBERTO MEJÍA - LAS CASTILLAS)	696,04 M2
	MAX A3 (MVA)	0.175	3.141,264 M2	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 - PARAISO DE CASTILLA)	654,43 M2



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

	MAX A4 (MVA)	0.328	5.872,333	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 88 - PARAISO DE CASTILLA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR)	917,552 M2
	MAX A5 (MVA)	0.547001	9.793,264	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CICUNVALAR ALEGRA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR)	1.530,197 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	TOTAL	2.75000	49.234,763	ÁREA MÍNIMA DE CESION MVA	5.711,419 M2
ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL					4.181,22 M2

ARTICULO NOVENO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** contenidas en el Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo, así como las normas del Proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** contenidas en el Acto Administrativo Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

ARTICULO DECIMO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

15

A SANZ
IRADORA
Bogotá



Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68 Y ALEGRA**, 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 072 de 2023.

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

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

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

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes.

4. 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.

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

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

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

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

9. 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.

10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023
ACTO ADMINISTRATIVO NO.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana **AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2** respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

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

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

18. 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.



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

19. 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 DÉCIMO PRIMERO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

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

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

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

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT-51 630 853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

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

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

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 10 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 11001-3-23-0371 del 22 de marzo de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Planos de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** aprobado bajo el número CU3K234/4-05 y CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57 para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-0371.
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 072 de 2023.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68 Y ALEGRA** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

20





REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, **LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2** respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. 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 DÉCIMO CUARTO: 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 copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68.5.75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68.5.83/89/93 y CL 99 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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 DÉCIMO QUINTO: 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 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.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Arq. Catherine Cely C.

Arq. Alexandra Landeta P.

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

23 AGO 2023



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-21-3233

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominando ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO

En ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 675 de 2001, el Decreto 1077 de 2015 modificados por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021 y,

CONSIDERANDO

Que el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076 en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, sociedad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No 11001-2-21-3233 de diciembre 28 de 2021, la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 485 de 7 de diciembre de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", ubicado en la localidad de Bosa, en el Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo y en el Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se complan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 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 Nacional 1077 de 2015.



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Que los predios ubicados en la CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), con CHIP AAA0140ETCX, AAA0253MMSK, AAA0140EWLF y AAA0253MMTO, cuentan con planos topográficos con código de sector Nos. 105325000038, 105325000039, 105325000004 y 004577001001 incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios No. 2020FE20939 de junio 9 de 2020, 2020FE46638 de diciembre 18 de 2020, 2020EE20938 de junio 9 de 2020 y 2020EE22214 de junio 24 de 2020, localizados en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple y Residencial de acuerdo con la establecido en el Decreto 190 de 2004.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para Bogotá, D.C., fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT –, define los planes parciales como "(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

Que los numerales 1 y 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros casos: "Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana" y "Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable."

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece las normas que regulan los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo y prevé la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que el plano anexo N.º 1 del Decreto Distrital 436 de 2006, realizó la delimitación preliminar del Plan Parcial "Rosa 37" señalando de manera general en el artículo 4 los criterios para la delimitación del área de los planes parciales, indicando además que: "La delimitación de los Planes Parciales deberá propiciar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación."

AM

Página 2 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Que el artículo 5 ibidem señala que: "(...) La delimitación preliminar de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación del DAPD para cada caso específico."

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, unificó la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo y de expansión urbana, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.

Que de acuerdo con lo anterior, mediante Decreto 485 de 7 de diciembre de 2021, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" ubicado en la Localidad de Bosa y se dictaron otras disposiciones.

Que el citado Plan Parcial "Bosa 37" aprobó dos Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, siendo el área objeto de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo la Unidad 2 denominada "Las Mercedes".

Que los planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, se encontraron aceptables por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantienen los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial definidos en los planos topográficos con código Nos. 105325000038, 105325000039, 105325000004 y 004577001001 incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, los cuales son la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización, encontrándose igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.

Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico correspondiente a las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 485 de 2021 Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", entre otras.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.).

Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.2.1.5.3.1), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

DN



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominando ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- a. En el mismo proyecto.
- b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
- c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el propietario y/o urbanizador optó por destinar en el proyecto las manzanas 5, 12, 13 y el lote 2 de la manzana 6 del Plan Parcial "Bosa 37" al desarrollo de unidades de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P), tal y como lo establece el artículo 41 del Decreto 485 de diciembre 7 de 2021.

Que de acuerdo con la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" deberá cumplir la relación de zonas verdes públicas por habitante la cual se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del citado artículo adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.

Que se podrá aumentar el número de viviendas que se indica en el parágrafo 2° del artículo 22 del Decreto 485 de 2021, haciendo uso de los 23.271,73 m2 de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m2 de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario.

Que de acuerdo con lo reglamentado en el Plan Parcial "Bosa 37" en ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental.

Página 4 de 60



187

RESOLUCIÓN N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Que el Decreto 485 de 7 de diciembre de 2021, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" precisó que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, subsume el Plan Director para el Parque Zonal Bosa 37, definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 243, 252 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación baja y no se localiza en zona de amenaza de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación a través del radicado No. 2-2019-31576 del 23 de mayo de 2019, solicitó al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, la actualización del concepto técnico emitido para el proyecto del Plan Parcial "Bosa 37", dada la actualización del mapa de inundación por desbordamiento realizada a través de la Resolución SDP No 1631 de 2018. En atención a lo anterior, el IDIGER mediante radicado SDP No 1-2019-44679 del 4 de julio de 2019, remitió concepto técnico CT-8617 del 18 de junio de 2019, a través del cual se actualizó la condición de riesgo en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" encontrando que, desde el punto de vista de amenaza, se considera factible la adopción del plan parcial de desarrollo ya que la condición de amenaza por inundación por desbordamiento para la zona de estudio, es considerada como inferior a la baja.

Que conforme a los numerales 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 los planes parciales que incluyan o colindan con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas, los que se desarrollen en suelo de expansión urbana, como es el caso del Plan Parcial "Bosa 37", serán objeto de concertación con la autoridad ambiental.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución N° 02764 del 17 de diciembre de 2020, declarando concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 21 de octubre del mismo año suscrita entre dicha Secretaría y la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en el proceso de concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, se realizaron sesiones de concertación, culminando el proceso con la suscripción del Acta de Concertación de los asuntos ambientales del proyecto Plan Parcial "Bosa 37" de fecha 6 de noviembre de 2020, la cual fue incluida posteriormente en la Resolución DGEN N° 2021000065 del 29 de enero de 2021.

MA



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Que el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento para planes parciales, y en el párrafo 2 estableció que: (...) *En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación, sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios*”.

Que conforme a dicha disposición, en Plan Parcial subsume el Plan de Implantación para Comercio Metropolitano, definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 44, 236, 237 y 347 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

Que el párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT dispone que: (...) *Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.*”

Que conformidad con lo anterior el Plan Parcial definió los impactos y medidas de mitigación de los usos de comercio de escala metropolitana que se podrán desarrollar en el ámbito del Plan Parcial “Bosa 37”.

Que el Plan Parcial “Bosa 37” cuenta con Estudio de Tránsito No SDM-DSVCT-165515-18 y acta de compromiso que hace parte del mismo, aprobado por la Secretaría de Movilidad.

Que el citado Plan Parcial, estableció que previo a la expedición de la licencia de urbanización, el propietario de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 deberá acreditar el cumplimiento de las transferencias por compensación a la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la obligación.

Que de acuerdo a lo anterior, el señor Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo identificado con cedula de ciudadanía No. 19.262.328 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de Constructora Bolívar quien es el propietario de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 del plan Parcial “Bosa 37”, certificó el cumplimiento total de la transferencia por compensación de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 por un valor de \$2.592.302,629 (indexado al 2022), de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 485 de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial.

GM

Página 6 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominada ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.

Que el Decreto Distrital 485 de diciembre 7 de 2021 establece en su artículo 57 que "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017 y su Decreto Distrital reglamentario 790 de 2017, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial, si se configuran hechos generadores de participación en plusvalía por beneficio normativo por cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en la edificabilidad, tal como lo señala el "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía", elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación."

Que adicionalmente, el artículo 58 del Decreto Distrital 485 de diciembre 7 de 2021 establece: "EXIGIBILIDAD, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA. Las condiciones para la exigibilidad, cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía se regulan por el procedimiento y las competencias asignadas sobre el particular en la normativa vigente y aplicable."

Que para efectos de la expedición de la licencia, el Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia, en concordancia con el artículo 15 del Decreto 803 de 2018.

Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía (...)"



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso”.

Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, no aparece la inscripción sobre la participación de plusvalía para los predios.

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 escritos de fecha 13 de mayo de 2022, publicándose en la página WEB de esta Curaduría Urbana el mismo día, por cuanto fueron devueltas unas de las comunicaciones a vecinos, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-2-21-3121, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 3 de enero de 2022, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contienen las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los números CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.

66

Página 8 de 60



157
15

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominada ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

RESUELVE

ARTÍCULO 1° APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, de conformidad con los planos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38, radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-2-21-3233, los cuales se adoptan mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2° ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Adoptar como planos que contienen las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, los distinguidos con los Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38, en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo original, los cual serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones, efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha No. 11-51, 11-61 y G70 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales reposarán en el archivo de la entidad precitada.

ARTÍCULO 3° PLANOS URBANÍSTICOS

Remitir copia del presente acto administrativo junto con los planos urbanísticos Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 4° LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, sociedad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA representada

Página 9 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

legalmente por el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se expide de acuerdo con los planos urbanísticos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-21-3233.

ARTÍCULO 5° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución para las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA, será de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 27° del Decreto Nacional 1783 de diciembre 20 de 2021).

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (Artículo 27° del Decreto Nacional 1783 2021).

ARTÍCULO 6° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

• TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización y como Urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, representada legalmente por el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076, firma que actúa en calidad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.

[Firma]

Página 10 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosu en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

• CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y OTROS PROFESIONALES.

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-2-21-3233, los profesionales responsables de las obras son:

Constructor responsable del Proyecto Urbanístico: Ing. PABLO ECHEVERRI JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 71.375.076 y Matrícula Profesional No. 05202120554ANT.

Arquitecto Proyectista: Arq. ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ PUENTES, identificada con cédula de ciudadanía número 23.783.758 y Matrícula Profesional No. A25542006-23783758.

ARTÍCULO 7° La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes a las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5° de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

ARTÍCULO 8° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Página 11 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compramos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

1. INFORMACION DEL PREDIO

- 1.1. Nombre: ALEGRA ETAPAS 1 Y 2
- 1.2. Folios de Matricula Inmobiliaria: 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.
- 1.3. CHIP del predio: AAA0257TODE
- 1.4. Nomenclatura: CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 Y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2
- 1.5. Área Bruta: 425.680,69 M2
- 1.6. Área No Objeto de Reparto: 8.933,47 M2
- 1.7. Área Objeto Reparto: 416.747,22 M2
- 1.8. Área de Reserva: 138.998,19 M2
- 1.9. Área Neta Urbanizable: 277.749,03 M2

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cubre: El Área Neta Urbanizable de las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA.

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

E.A.B: Oficio No. 3531003-S-2022-023780 de enero 31 de 2022.
CODENSA: Oficio No. 247441266 de abril 18 de 2022.
GAS: Oficio No. CD-004187-2022 de mayo 31 de 2022.

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

4. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: DOS (2)

Según planos anexos al Decreto 394 de julio 28 de 2017, mediante el cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales, el sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2, no obstante, la Secretaría Distrital de Planeación - Subsecretaría de Información y Estudios estratégicos le asignará el estrato definitivo conforme a la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C.

4/4

Página 12 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la localidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 9° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución para la Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

• AREAS PROYECTO GENERAL URBANISTICO

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,62 m2
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m2
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m2

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	3.092,18		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	11.092,81		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	9.240,86		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-3-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA			27.265,26
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		
TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS	109.500,83	29.497,36	138.998,19
ÁREA NETA URBANIZABLE	191.066,69	86.682,34	277.749,03
50% Área ZMPA válido en parque	13632,63		
ÁREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	204.699,32	86.682,34	291.381,66
CONTROLES AMBIENTALES	2.322,6	8.123,85	10.446,45
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.662,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	
ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES	188.744,09	78.558,49	267.302,58
CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)	45.442,10		45.442,10
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)	21.384,52		21.384,52
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES	18.734,11	8.701,84	27.435,95
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	
CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	31.066,81	8.931,01	39.997,82
Via V-4 Santa Fe		4.045,64	
Via V-6 1 Tr 3	4.823,55		
Via V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Via V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Via V-6 3 Tr 2	758,97		
Via V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Via V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Via V-6 2 Tr 2	6.564,06		
Via V-6 6	1.435,18		
Via V-6 7	4.625,63		
Via V-6 7	1.588,52		
Via V-6 8		4.885,37	
Via V-7 1	835,15		
TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES	105.317,51	25.756,70	131.074,21

AW

Página 15 de 60

**CURADOR URBANO 2****ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ÁREA ÚTIL	85.749,18	60.925,64	146.674,82
ÁREA ÚTIL VIS	53.885,21	51.285,43	105.170,64
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	
ÁREA ÚTIL VIP	16.652,46	9.640,21	26.292,67
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	
ÁREA ÚTIL COMERCIAL	15.211,51		15.211,51
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas está contenido en los planos No. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 10° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 485 de 7 de diciembre de 2021, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" de 2016, los Decretos 190 de 2004, 327 de 2004 y 080 de 2016.

1. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**1. ZONIFICACIÓN DECRETO 190 DE 2004**

Tratamiento: Desarrollo

Área de Actividad: Urbana Integral.

Zona: Múltiple y Residencial.

Página 16 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

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

- El IDIGER mediante radicado SDP No 1-2019-44679 del 4 de julio de 2019, remitió a la Secretaría Distrital de Planeación concepto técnico CT-8617 del 18 de junio de 2019, a través del cual se actualizó la condición de riesgo en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" encontrando que, desde el punto de vista de amenaza, se considera factible la adopción del plan parcial de desarrollo ya que la condición de amenaza por inundación por desbordamiento para la zona de estudio, es considerada como inferior a la baja, lo anterior teniendo en cuenta la actualización del mapa de inundación por desbordamiento realizada a través de la Resolución SDP No 1631 de 2018.
- Según mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004, el predio NO se encuentra en zona de amenaza de riesgo por remoción en masa.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

- La Zona Verde 6 por su localización hace parte del Parque Zonal, por ende, le es aplicable el instrumento del Plan Director.
- Si bien las escalas de los parques y zonas verdes proyectados en el Plan Parcial "Bosa 37" se indican de acuerdo con su tamaño y de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Decreto Distrital 190 de 2004, se debe tener en cuenta que la precisión tanto de las escalas, como de la vocación, el diseño y demás, deberá ser definida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, y su titularidad estará a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.
- El promotor, titular y/o urbanizador del Plan Parcial "Bosa 37" y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- El Parque de Escala Zonal generado por el Plan Parcial "Bosa 37" Se compone de los siguientes elementos: áreas denominadas Parque Zonal - Central 1, Parque Zonal - Central 2, Parque Zonal Central 3 y Parque Zonal - Central 4, las áreas denominadas Parque Zonal en ZMPA 1, Parque Zonal en ZMPA 2 y Parque Zonal en ZMPA 3, la Zona Verde 6, parte del área del Interceptor Fucha - Tunjuelo 6, la Alameda 3A y la Alameda 3B con un área total de 81.464,64 m², tal como se indica en el Plano No 3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37" que forma parte integral del Decreto 485 de 2021.



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Los parques vecinales generados por Plan Parcial deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

- Conforme con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 4 de 1978, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD –, directamente o a través de terceros, será el encargado de la administración del Parque Zonal del Plan Parcial “Bosa 37”.
- Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos de los Parques Zonales deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C., a la Resolución No 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, en la cual se estableció el “Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonales de Bogotá D.C.” y al Decreto Distrital 552 de 2018 “Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones”, o a las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

1. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO.

El Proyecto Urbanístico debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público, los cuales se verificarán al momento de la expedición de los actos administrativos y posterior ejecución por parte de las autoridades competentes para cada una de las actividades aquí establecidas:

- 1.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla del Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, y las normas los deroguea, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 1.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

Qd

Página 18 de 60



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- 1.3. Los desarrolladores del proyecto urbanístico deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie, atendiendo los lineamientos establecidos en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018 y la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007, o las normas que los modifiquen, adiciones o sustituyan. La accesibilidad vehicular y peatonal se debe plantear de manera separada y respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.
- 1.4. El Plan Parcial deberá incorporar en el diseño las disposiciones de la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", al Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", a la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", a las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, al Capítulo 4 - "ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito, accesibilidad, movilidad y transporte de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.
- 1.5. En el caso del parque zonal, el diseño e intervención de la Estructura Ecológica Principal como zonas verdes arborizadas con vegetación nativa y propia del ecosistema, cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales (correspondiente al Componente Ecológico -E-), se debe garantizar en la totalidad de los globos que componen el parque zonal como mínimo un 36% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el promotor dichas condiciones son las establecidas en el Plan Director del parque zonal, indicadas en el Plano No 3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37".

W

11/07/2022



RESOLUCIÓN N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Locuidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- 2. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" estableció la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO	
ITEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas NO VIP	10.588
Habitantes promedio por vivienda, factor 2.98 h/vivienda	2.98 hab/vivienda
Número de habitantes Plan Parcial	31.552,24
Estándar zonas verdes exigidas por habitante	4 m ² /hab
Total zonas verdes exigidas	126.208,96 m ²
Total zonas verdes propuestas (controles ambientales, alamedas, parques y parque ZMPA)	149.480,69 m ²
Estándar zonas verdes resultante por habitante	4,74 m ² /hab
Superávit de zonas verdes dentro del Plan Parcial	23.271,73 m ²

- La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006 adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.
- Se podrá aumentar el número de viviendas que se indica, haciendo uso de los 23.271,73 m² de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m² de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario. Será responsabilidad del Curador Urbano verificar el cumplimiento de este estándar al momento de la expedición de las correspondientes licencias, atendiendo lo establecido en el literal a del numeral 3.2 del artículo 2 del Decreto Distrital 676 del 2018 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, para lo cual no será necesario recurrir a consultas adicionales ante la Secretaría Distrital de Planeación.

14



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- En ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental.
- 3. **NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL BOSA 37.** Las normas específicas para el Parque Zonal "Bosa 37" son las establecidas en el artículo 23 del Decreto 485 de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37.
- 4. **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público de la Unidad de Gestión/Unidad de Actuación Urbanística 2 del Plan Parcial "Bosa 37" deben cumplir con lo siguiente:
 - Los sectores de equipamientos colectivos - Educación, Salud, Integración Social, Cultural, Deportivo y Recreativo- y equipamientos servicios urbanos básicos -Seguridad, Defensa y Justicia- para las escalas vecinal, zonal y urbana tienen prioridad para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37"; precisando que se podrán desarrollar proyectos en nodo de equipamientos, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación en su concepto técnico N.º 3-2016-21365 del 30 de noviembre de 2016.
 - El promotor, titular y/o urbanizador del Plan Parcial "Bosa 37", y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

MJ

Página 21 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominada ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CT. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que puedan generar, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos sobre el espacio público, ambientales, de movilidad y sociales en el área de influencia de acuerdo con las normas vigentes y aplicables.
- Las áreas de cesión públicas destinadas a equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37" se regulan por las normas generales previstas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los planes maestros correspondientes y demás normas aplicables.

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos de acuerdo con el Plan Parcial "Bosa 37" y de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo No. 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, el Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las manzanas descritas en el Plano No. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" del citado plan, son los siguientes:

MANZANAS U.G / U.A.U	AREA DE ACTIVIDAD Y ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS Y RESTRINGIDOS (ver nota)
MZ 5	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 6 LT 1	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 6 LT 2	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

MZ 7	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 8	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 9	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 10	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 11	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 12	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 13	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 14	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Comercio Escala Metropolitana	Comercio de escala vecinal y Servicios Personales de escala vecinal. Servicios Alimentarios, restaurantes Comidas Rápidas escala zonal

El Plan Parcial "Bosa 37" prevé destinar 40.254,49m², para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Del mismo modo prevé un área de 161.017,94m² para Vivienda de Interés Social equivalente al 74% del área útil total del proyecto, cumpliendo así con lo señalado en el artículo 40 del Decreto 485 de 2021.



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominada ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Nota. Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Anexo No 2 "Cuadro de usos" del Decreto Distrital 327 de 2004. Párrafo 1°. - La clasificación e identificación de los usos es la dispuesta en el Cuadro Anexo No 2: "Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo" del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT.

- El uso de comercio se permite conforme a las condiciones de mitigación establecidas en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, y tal como se indica en el Plano No 4 de 4 del Decreto 485 de 2021 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatonex y Perfiles Viales".
- Todas las manzanas que cuentan con uso de vivienda se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar. De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004 el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.

2. ACCIONES DE MITIGACIÓN COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA

La manzana 14 de la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico denominado ALEGRA contiene la implantación del uso comerciales de escala metropolitana que requieren medidas de mitigación de impactos urbanísticos conforme al Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, y al Decreto Distrital 596 de 2007.

En los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 el Plan Parcial "Rosa 37" incorporó las condiciones, acciones y obras mínimas que exige el plan de implantación para mitigar los posibles impactos negativos que se generen en el entorno urbano del uso comercial.

En todo caso el urbanizador y/o desarrollador responsable debe cumplir con todas las exigencias requeridas en el momento de ejecución de las obras, en concordancia con lo señalado en el artículo 56 del Decreto 485 de 2021.

MA



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- 2.1 Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público.** Se deberán plantear áreas de mitigación de impactos para la circulación y el acceso peatonal que tendrán la naturaleza de áreas privadas afectas al uso público – APAUP, cuyos lineamientos se especifican en el siguiente numeral. Estas áreas cumplen la función de transición entre la edificación y el espacio público para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso y salida de usuarios.

Las áreas de mitigación señaladas en el Plano No. 4 de 4 del Decreto 485 de 2021 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales", son indicativas y se precisarán en las respectivas licencias urbanísticas; no obstante, podrán ser inferiores o superiores a las establecidas en el mencionado plano, y en caso de que se aumente o disminuya el número de usuarios señalado, las áreas de mitigación deberán aumentarse o disminuirse proporcionalmente propendiendo por mantener como mínimo el indicador de 0.90 m² por peatón sobre la cantidad de usuarios, tal como se establece en artículo 28 del Decreto 485 de 2022. Las áreas de mitigación son las relacionadas a continuación:

Áreas indicativas privadas afectas a uso público (APAUP) para mitigación de impactos por aglomeración de peatones			
USOS MANZANA 14	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA DE MITIGACIÓN M ²
Comercio de escala metropolitana	ACCESO 1	40%	2.255,76
	ACCESO 2	30%	1.691,82
	ACCESO 3	30%	1.691,82
TOTALES MANZANA 14	6.266 USUARIOS	100%	5.639,40

- 2.2 Acciones de mitigación de impactos sobre el ambiente.** El desarrollo urbanístico ALEGRA se debe acoger tanto a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 21 de octubre de 2020 suscrita por la SDP y la SDA y la Resolución n.º 02764 del 17 de diciembre de 2020 de la SDA, así como a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 06 de noviembre de 2020 suscrita por la SDP y la CAR y la Resolución DGEN No. 20217000065 de la CAR del 29 de enero de 2021.
- 2.3 Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular.** Para garantizar la mitigación de impactos en la movilidad que genera el tráfico que atravesará el uso comercial de escala metropolitana, y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito – SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018, y oficios de



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del decreto 485 de 2021.

Si el proyecto presenta modificación respecto a los planos revisados por la Secretaría Distrital de Movilidad que alteren en (+/-) el 5% de la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deberá actualizar el estudio de tránsito ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su revisión y aprobación.

La Secretaría Distrital de Movilidad como autoridad de tránsito y transporte en la ciudad de Bogotá D.C., podrá adelantar medidas de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas de los usos sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito. En caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular, requerirá al interesado para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

En caso de que las acciones de mitigación de impactos descritas en este artículo requieran modificaciones y/o ajustes, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando las medidas de mitigación no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas del Plan Parcial.

3. LINEAMIENTOS PARA LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO – ÁREAS PRIVADAS AFECTAS A USO PÚBLICO.

El desarrollo denominado ALEGRA deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas de mitigación de impactos sobre el espacio público consideradas como áreas privadas afectas a uso público:

- 3.1. Deben ser descubiertas y exteriores a la edificación. Excepcionalmente pueden cubrirse hasta en un 30% del total del área de mitigación, con elementos livianos transparentes como marquesinas o similares dependiendo de las características del uso. Por lo cual, cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.
- 3.2. Las áreas de mitigación deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá vigentes.

AgA

Página 26 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALFIRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- 3.3. No deberán ser utilizadas para actividades lúdicas o recreativas. En principio, la disposición de dichas áreas no se exige como medida para el manejo de riesgos o la evacuación de personas en situaciones de emergencia. No obstante, se pueden destinar adicionalmente para cumplir esta función, caso en el cual se deberán atender las normas relativas en la materia determinadas por el IDIGER o la entidad competente.
- 3.4. Deberán estar directamente conectadas a los accesos de las edificaciones. En el caso de tener más de un acceso, el área respectiva se deberá distribuir proporcionalmente en cada uno de ellos en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación y el Estudio de Tránsito aprobado.
- 3.5. Las áreas previstas deben cumplir la función de zonas de transición que permitan la disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en el área de influencia.
- 3.6. Cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.
- 3.7. Estas áreas deberán distribuirse proporcionalmente en cada uno de los accesos peatonales en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación, señalando en la cartografía respectiva el porcentaje y área correspondiente a cada acceso peatonal.
- 3.8. Deben ser áreas en superficie dura, continua y a nivel con el espacio público adyacente y, en general, descubiertas y exteriores a la(s) edificación(es).
- 3.9. Deben disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.
- 3.10. El objetivo del Plan es evitar los impactos urbanísticos negativos en la zona de influencia del predio y, por lo tanto, la propuesta para la generación de áreas para la mitigación de impactos debe plantearse a través de un espacio libre y óptimo para el desplazamiento y para los momentos de aglomeración por entrada y salida de los usuarios, en especial de gran afluencia o contingencia, sin impactar el espacio público existente.

Página 27 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- 3.11. En todo caso, como mínimo la propuesta de área libre para mitigación de impactos debe dimensionarse y justificarse con base en la aplicación de un indicador de área requerida de 0.90 m² por peatón sobre la cantidad de usuarios que ingresan o salen peatonalmente a través del espacio público en momentos de mayor afluencia (horas pico de ingreso o salida)

En caso que los lineamientos descritos en este artículo requieran modificaciones y/o ajustes, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el Decreto 485 de 2022. Lo anterior, siempre y cuando los ajustes realizados no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas del Plan Parcial.

4. NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS.

Además de las normas establecidas en el Decreto 485 de 2021, la construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 080 de 2016, y demás normas complementarias.

5. ÍNDICES DE OCUPACIÓN, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA.

Según el Mapa No 28 "Índices de Desarrollo" del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Parcial "Bosa 37" se localiza en Rango 3.

La edificabilidad autorizada para el Plan Parcial "Bosa 37" es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos de acuerdo con el rango de edificabilidad y dando cumplimiento a los estándares de habitabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen usos de vivienda, comercio, servicios y complementarios en la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 del Plan Parcial "Bosa 37", resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda, y en ningún caso será superior a 0,45 sobre el área neta urbanizable en el caso de los comerciales, servicios y complementarios, proporcional en cada manzana útil.

W



CURADOR URBANO 2

ARG. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

El índice de construcción final corresponde a la aplicación de los siguientes rangos:

Rango 1: Manzanas 9, 10, 11

Rango 3: Manzanas 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14

El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados para la Unidad Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 se entienden como finales.

INDICES DE CONSTRUCCIÓN								
MANZ.	PRODUCTO INMOR.	AREA ÚTIL	% PART. AREA ÚTIL	A.N. CALCULO EDIF.	A.N. CONST. USO	LC	LC RESUL	LC ADIC.
MZ. 5	Vivienda VIP	10.652,46	7,26	21.161,99	25.394,39	1,20	1,00	0,20
MZ. 6 LT 1	Vivienda VIS*	14.000,00	9,54	27.812,16	48.671,28	1,75	0,80	0,95
MZ. 6 LT 2	Vivienda VIP	6.000,00	4,09	11.919,50	15.495,35	1,30	1,00	0,30
MZ. 7	Vivienda VIS	19.969,77	13,61	39.671,60	69.425,30	1,75	0,80	0,95
MZ. 8	Vivienda VIS	19.915,44	13,58	39.563,67	69.236,42	1,75	0,80	0,95
MZ. 9	Vivienda VIS	18.188,25	12,40	36.132,46	83.104,66	2,30	0,80	1,50
MZ. 10	Vivienda VIS	19.952,87	13,60	39.638,03	91.167,46	2,30	0,80	1,50
MZ. 11	Vivienda VIS	13.144,31	8,96	26.112,26	60.058,20	2,30	0,80	1,50
MZ. 12	Vivienda VIP	4.681,75	3,19	9.300,68	11.160,82	1,20	1,00	0,20
MZ. 13	Vivienda VIP	4.958,46	3,38	9.850,39	11.820,47	1,20	1,00	0,20
MZ. 14	Comercio Metropolitano	15.211,51	10,37	30.218,92	30.218,92	1,00	0,60	0,40
UG / UAU		146.674,82	100	291.381,66	515.753,26			

Para efectos de la aplicación del índice de construcción se acogen las definiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

W



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2012

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

6. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial "Bosa 37", son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta para la expedición de las licencias, en caso de en caso de requerirse según la definición del cono de aproximación, el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - AEROCIVIL.

6.1. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS y ESCALERAS

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Manejo de semisótano:

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

Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

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



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.0 mt) metro como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes (Decreto 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 y las normas que lo modifiquen y complementen).

6.2. AISLAMIENTOS

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

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

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

NA



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11801-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosá en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- 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.

6.3. 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 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 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.

6.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre vías mayores a 10 hasta 15 metros	0.80 metros

6.5. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

ANTEJARDINES

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Locuidad de Basa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	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 retroceder en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

6.6. CERRAMIENTOS

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

- a) 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 zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.

q4

Página 33 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni las vías públicas.

6.7. 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:

a) Para cerrar predios sin urbanizar.

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

7. ESTACIONAMIENTOS

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

CLASE	TIPO	SECTOR DE DEMANDA D
Vivienda multifamiliar VIS / VIP	Privados	1 x 8 viviendas *
	Visitantes	1 x 18 viviendas *

* Exigencia según Nota 1 del cuadro anexo N 4 del Decreto 190 de 2004.

La exigencia para los demás usos permitidos según cuadro anexo N 4 del Decreto 190 de 2004, para el uso de Comercio de escala Metropolitana se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito - SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018, y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del decreto 485 de 2021.



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las casetas, y para todas las zonas de demanda, salvo que se señale una unidad de medida diferente.

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

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

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

8. 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:

Para el uso de vivienda de interés social (VIS / VIP).

- 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.

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



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

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

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

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

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

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

El tratamiento de los accesos localizados sobre las vías de uso público se hará como zona dura integrada con el andén, manteniendo su continuidad en tratamiento, superficie y funcionalidad, garantizando el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2° del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente en lo señalado en su artículo 14 y en el Decreto 1801 de septiembre 9 de 2015; estas zonas deben permanecer libres de cerramientos, obstáculos y construcciones.



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto Distrital 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: 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"
- 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.



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- **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 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.
- **Tanque de Almacenamiento de Agua:** El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la EAAB NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10, capítulo C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas técnicas 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 y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.

MA



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción: Resolución No. 1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el 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 IDU N° 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- 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 Distritales N° 845 de 2019 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 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 de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- Estacionamientos y condiciones de diseño, Decreto 1108 de 2000.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, Decreto 308 de 2018 "Cartilla de Andenes".



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

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.
- **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.
- **Incorporación de las áreas públicas** (incorporación del espacio público resultante): Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
- **Decreto 1203 de julio 12 de 2017**, 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.

ARTICULO 12°. CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL PARA SALA DE VENTAS.

Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques correspondientes 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.

ARTICULO 13°. LINEAMIENTOS AMBIENTALES



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Locuidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

1. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL.

Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el desarrollo denominado ALEGRA según lo estipulado en el plan parcial "Bosa 37" concertados con la autoridad ambiental distrital son los contenidos en el Acta de Concertación del 21 de octubre de 2020 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación y en la Resolución n.º 02764 del 17 de diciembre de 2020 de la SDA, así como en el Acta de Concertación del 6 de noviembre de 2020 suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, y en la Resolución DGEN n.º 20217000065 del 29 de enero de 2021 expedida por la Corporación.

En el marco de la ejecución del Plan Parcial, el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA y a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR sobre el inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental, de acuerdo con sus competencias.

2. MARCO NORMATIVO GENERAL EN MATERIA AMBIENTAL.

Conforme a lo establecido en el acta de concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, el Plan Parcial "Bosa 37" debe cumplir el siguiente marco normativo general, así como las normas que los modifiquen, subroguen, adicionen, deroguen, y/o sustituyan:

Normativa Nacional.

- Decreto Nacional 3102 de 1997 "Por el cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua"
- Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio "Por la cual se reglamenta el capítulo 1 del título 7 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".
- Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones".



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

Normativa Distrital.

- Decreto Distrital 566 de 2014 Por el cual se adopta la Política Pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024".
- Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente "Por medio de la cual se adoptan los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición en el Distrito Capital".
- Resolución 01138 de 2013 de la Secretaría distrital de Ambiente "Por el cual se adopta la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción y se toman otras determinaciones".
- Resolución 03654 de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente "Por la cual se establece el programa de reconocimiento - BOGOTÁ CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE-".
- Resolución 1874 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación "Por la cual se adopta el Protocolo de Implementación para el cumplimiento de los porcentajes de ahorro en agua y energía para la ciudad de Bogotá D.C., establecidos en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y se dictan otras disposiciones".

Adicionalmente, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR solicitó que se precise que los lineamientos para dar cumplimiento con los objetivos de conservación y preservación de los elementos de la Estructura Ecológica Principal son los consignados en el en el Documento Técnico de Soporte, en el Capítulo que trata de "Sistemas Estructurantes", en el título denominado "Sistema Ambiental". Dichos lineamientos serán de obligatorio cumplimiento.

El promotor deberá elaborar una modelación acústica con el fin de garantizar que los niveles de ruido se encuentren entre los márgenes permitidos al interior de las edificaciones colindantes con los elementos de la malla vial arterial (Av. ALO, Av. Circunvalar del Sur y Av. Santa Fe). Lo anterior con el fin de que se cumpla con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 627 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos, según lo establecido en el Estudio Ambiental del proyecto.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

El proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Estudio Ambiental para mitigación de ruido y emisiones atmosféricas de una franja de aislamiento de promedio de 6 metros adicional a la franja de control ambiental sobre la Avenida Longitudinal de Occidente. Lo anterior, permitirá un aislamiento en distancia y una filtración del ruido con apoyo en el arbolado urbano.

ARTICULO 14° REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

1. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

1.1. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el Plan Parcial "Bosa 37" establece mecanismos que garanticen el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Por lo tanto, en el Decreto 485 de 2021 se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

Parágrafo. - Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

1.2. CARGAS LOCALES. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y en el artículo 15 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas locales las correspondientes a:

- El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
- Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- Las cesiones y la dotación del suelo destinado a equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
- La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Página 43 de 60



RESOLUCION N° 11091-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

En el Plan Parcial "Bosa 37" las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

El suelo para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, dichas áreas se encuentran registradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo.

Nota. La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2014.

Parágrafo. - Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y adelantado la entrega material y la titulación de ellas a satisfacción al Distrito Capital por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior, también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

- 1.3. **CARGAS GENERALES.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, en concordancia con lo previsto en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de estas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" corresponden a los elementos de la estructura ecológica principal y de la malla vial arterial, que se indican en el artículo 9° del presente Acto Administrativo.

Parágrafo. - De acuerdo con lo señalado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos expedida mediante Oficio SDM-DS VCT-165515-18 del 30 octubre 2018 y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 del 30 de septiembre 2019, y SDM-SI_170265-20 de 27 de octubre de 2020, entre otras medidas, corresponde al promotor, titular y/o urbanizador de la Etapa 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes", la ejecución de una calzada y la ciclorruta



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de Julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

de la Avenida Santafé hacia el oriente de la Av. Circunvalar del Sur la cual se encuentra fuera del ámbito del plan parcial, con el objeto de garantizar una efectiva conectividad y libre circulación tanto peatonal como vehicular con el sector.

Por tanto, es una obligación el diseño, construcción e interventoría de dichas obras, salvo que la Administración Distrital haya adelantado las mismas. I.o anterior, según lo establecido en el artículo 44 del Decreto 485 de 2021.

Para tal fin, el urbanizador responsable deberá suscribir un convenio con el IDU o la entidad que haga sus veces o implementará el mecanismo que esa entidad considere pertinente, para garantizar la efectiva ejecución de las obras contenidas en el citado decreto.

En el evento en el cual el propietario y/o urbanizador adelante las obras señaladas en el presente artículo, el valor equivalente de las obras será descontado del monio del pago compensatorio por concepto de carga general que debe asumir la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión.

Nota 1. El Plan Parcial tiene obligación de construir parte del perfil de la Avenida Santafé, incluido el tramo ubicado en el Plan Parcial Campo verde, en las condiciones de tiempo y perfil dadas por la Secretaría Distrital de Movilidad SDM en el Acta de Compromisos.

Nota 2. El urbanizador responsable de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes" construirá a título de Carga General por Obra, un tramo de la Avenida Santafé en terrenos del Plan Parcial Campo Verde, que permitirá el correcto nivel de servicio y acceso a la segunda etapa de la UAU/UG 2 "Las Mercedes" del Plan Parcial Rosa 37.

En consideración a que el área sobre la cual se cumplirá la obligación de obra deberá ser cedida como carga general por el promotor del plan parcial Campo Verde, si al momento de cumplir la obligación de obra, el plan parcial no ha realizado la cesión correspondiente, el Distrito a través del DADEP deberá garantizar la disponibilidad del suelo para la construcción de la obra mediante los instrumentos que la normatividad vigente contemple. De no llegarse a contar con la disponibilidad de suelo, el promotor podrá solicitar ante DADEP dicha disponibilidad de suelo y en caso tal, de no obtenerse dicho suelo, el promotor podrá cumplir la obligación mediante la modalidad compensación en dinero de que trata el artículo 50 del Decreto 485 de 2021.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

2. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, para los productos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, no se exige cesión de suelo para componentes de cargas generales en la edificabilidad resultante. Para el uso dotacional de escala urbana y/o metropolitana, se exige cesión de suelo para el componente de cargas generales.

En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el Plan Parcial "Bosa 37" es de 6.043,81 m² conforme se establece en el artículo 47 del Decreto 485 de 2021.

3. EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES.

Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el Plan Parcial "Bosa 37", establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 97.176,99 m², conforme se muestra en la tabla del artículo 48 del Decreto 485 de 2021.

4. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el Plan Parcial "Bosa 37" son las siguientes:

USO		CESION DE SUELO OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL		TOTAL
		Por edificabilidad resultante	Por edificabilidad adicional	Total (m ²)
UAU / UG 1	Vivienda VIP	-	1.188,60	1.188,60
	Vivienda VIS	-	36.509,46	36.509,46
Total UAU / UG 1		-	37.698,07	37.698,07
	Vivienda VIP	-	2.424,69	2.424,69

Página 46 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosá en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

UAU / UG 2	Vivienda VIS	-	53.025,03	53.025,03
	Comercio	6.043,81	4.029,21	10.073,01
Total UAU / UG 2		6.043,81	59.478,92	65.522,73
Total Plan Parcial		6.043,81	97.176,99	103.220,80

5. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES.

Las obligaciones podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

- **Cumplimiento de la obligación en obras:** Mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial correspondientes a la construcción de un tramo de la Avenida Santa Fe, de conformidad con lo establecido en el Acta de Compromisos SDM-DSVCT-165515-18 del 30 de octubre de 2018, y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del Decreto 485 de 2021. Dicha obra deberá cumplirse en la etapa 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes".

Para lo anterior, el valor de las obras deberá ser validado y certificado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad.

El valor que se tendrá en cuenta para la equivalencia del cumplimiento de la obligación en obras será de \$ 103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019, indexados con base al mes anterior, al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

- **Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general en el plan parcial:** Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en los artículos 14 y 24 del Decreto Distrital 436 de 2006.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 845 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

AN

Página 47 de 60



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- **Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado a los fondos para pago compensatorio:** En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el plan parcial, para el pago compensatorio se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. Esta modalidad de pago es subsidiaria, en la medida que se debe garantizar de manera prioritaria la ejecución de las obras de carga general, las cuales están sustentadas en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad y la transferencia y entrega de los suelos requeridos.

Para el pago de cesiones de suelo para carga general, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019 indexados con base al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

El pago de cesiones de suelo para vías de la malla vial arterial se debe realizar ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 323 de 2004 modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

En todo caso, el cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero es subsidiario, en la medida que prima la entrega de los suelos y ejecución de obras de carga general dentro y/o fuera del plan parcial, las cuales tienen sustento en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad los cuales hacen parte integral del Decreto 485 de 2021.

Parágrafo 1°. - Si llegare el caso que la obligación de suelo y obras de cargas generales sea inferior a lo señalado en el artículo anterior (equivalente a 103.220,8 m² de área de suelo requerida para cargas generales), lo que corresponde a suelo de carga general disponible en el ámbito del Plan Parcial y el valor de la carga general por obra a ejecutar, el propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago por compensación en los términos de los Decretos Distritales 436 de 2006 y 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016.

Parágrafo 2°. - En el caso que se opte por cumplimiento de la obligación en obras de carga general y el valor de estas obras supere el equivalente de la obligación de suelo de carga general a un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019 indexados con base al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos. El Distrito lo deberá tener en cuenta en la liquidación de la participación en plusvalía o podrá dar aplicación a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997 adicionado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

6. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.

Los beneficios en el Plan Parcial "Bosa 37" se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo con los usos autorizados en este plan parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

PRODUCTO INMOBILIARIO UAI / UG 2	AN CALCULO EDIFICAB	IC RESULTANTE	AREA CONSTRUIDA RESULTANTE	IC FINAL	AREA CONSTRUIDA TOTAL
MZ 5 Vivienda VIP	21.161,99	1,00	21.161,99	1,20	25.394,39
MZ 6 I.T 1 Vivienda VTS	27.812,16	0,80	22.249,72	1,75	48.671,28
MZ 6 I.T 2 Vivienda VIP	11.919,50	1,00	11.919,50	1,30	15.495,35
MZ 7 Vivienda VTS	39.671,60	0,80	31.737,28	1,75	69.425,30
MZ 8 Vivienda VTS	39.563,67	0,80	31.650,93	1,75	69.236,42
MZ 9 Vivienda VTS	36.132,46	0,80	28.905,08	2,30	83.104,66
MZ 10 Vivienda VTS	39.638,03	0,80	31.710,42	2,30	91.167,46
MZ 11 Vivienda VTS	26.112,26	0,80	20.889,80	2,30	60.058,20
MZ 12 Vivienda VIP	9.300,68	1,00	9.300,68	1,20	11.160,82
MZ 13 Vivienda VIP	9.850,39	1,00	9.850,36	1,20	11.820,47
MZ 14 Comercio Metropolitano	30.218,92	0,60	18.131,35	1,00	30.218,92
UC / UAI	291.381,66		237.507,11		515.753,26

CM.



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

7. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTION Y/O ACTUACION.

El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión se garantiza en el Plan Parcial "Bosa 37" mediante el pago compensatorio entre unidades de acuerdo a lo establecido en el artículo 52 del Decreto 485 de 2021. Para equilibrar la participación en los aportes estimados con la participación en los beneficios estimados, la UAU/UG 2 el citado artículo estableció que se debe transferir a la UAU/UG 1 \$2.327.050.092,87 pesos de noviembre del año 2019, los cuales deberán ser traídos a valor presente al momento del cumplimiento de la obligación.

Dando cumplimiento a la obligación prevista en el Plan parcial "Bosa 37", el titular de la UGU/UA 2 anexó la certificación del pago por compensación suscrita por el señor Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo identificado con cédula de ciudadanía No 19.262.328, Representante Legal de Sociedad Constructora Bolívar S.A, titular de la UGU/UA 1.

ARTÍCULO 15° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Parágrafo 3° del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que el pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la licencia.

El Artículo 3° del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, determina que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultados los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, no registran inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio objeto de licencia.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI, 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 16° OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 56 del Decreto 485 de 2021 son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADPEP – o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 38 y 42 de la Ley 1523 de 2012 este último reglamentado por el Decreto Nacional 2157 de 2017, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, correspondientes a la incorporación de la gestión del riesgo y del análisis específico de riesgo y el plan de contingencia; así como a lo dispuesto en el artículo 129 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT referente a las medidas de mitigación de riesgos por inundación.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente, los planes directores y/o las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR D.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local, incluidos sus andenes, definidas en el presente decreto, tanto dentro como por fuera del ámbito del Plan Parcial, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

CM



RESOLUCION N° 11901-2-22-2011 de Julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y la Corporación Autónoma Regional – CAR, en las actas de concertación y las resoluciones respectivas, expedidas para la adopción del presente plan parcial.
- Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Así mismo:

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 artículo 275 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.), Decreto Distrital 845 de 2019, 308 de 2018 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:
 - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
 - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
 3. La ejecución y entrega de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de conformidad con la licencia de urbanismo, así como la estabilidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 21 del Decreto 845 de 2019, y teniendo en cuenta:



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

*"21.1 *Ejecución de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más 6 meses. El valor asegurable será correspondiente 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.*

*21.2 *Estabilidad de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por cinco (5) años. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada 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.*

El beneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad distrital interventora de las obras sobre las vías locales y el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte IDRD o la entidad distrital interventora de las obras y dotaciones sobre los parques. Corresponderá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía quienes deberán revisar y aprobar la misma con base el presupuesto de obra de la ejecución correspondiente a las zonas de cesión objeto de entrega".

4. La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.
5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
6. La obligación de someter el proyecto de construcción a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales (numeral 9 del Artículo 10 del Decreto 1203 de 2017).



RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

7. La obligación de adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predio se deberá aportar la Certificación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat de que las obras fueron ejecutadas y recibidas a satisfacción por esa entidad, esto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).
8. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
9. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
12. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
13. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
14. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
15. Cumplir con el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016, y las normas que lo modifiquen y/o complementen.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Basa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

16. 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 (numeral 1, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
17. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente (numeral 3, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
18. 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 N° 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
19. Cumplir con las normas y precisiones contempladas en la Ley 1796 de 2016, Vivienda Segura, reglamentada por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
20. Obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación, por ser un proyecto de vivienda nueva que requirió de revisión independiente de diseños estructurales según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
21. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
22. 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.

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.

adm.

Página 55 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

23. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) 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 los numerales 1 al 5 del artículo 61 del aludido Decreto Nacional.
24. 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, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

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

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

ARTÍCULO 17° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ.

La entrega material de las áreas de cesión obligatoria y titulación a favor del Distrito capital se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el capítulo 1 del Decreto 845 de 2019, o las normas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

ARTÍCULO 18° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-2-21-3233.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.

Página 56 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

3. Los planos de las Etapas 1 y 2 del Proyecto General Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, aprobados bajo los números de archivo No. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N° 11001-2-21-3233.
4. Los oficios de incorporación de los Planos Topográficos Nos 2020EE20939 de junio 9 de 2020, 2020EE46638 de diciembre 18 de 2020, 2020EE20938 de junio 9 de 2020 y 2020EE22214 de junio 24 de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

5. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:

E.A.B: Oficio No. 3531003-S-2022-023780 de enero 31 de 2022.
CODENSA: Oficio No. 247441266 de abril 18 de 2022.
GAS: Oficio No. CD-004187-2022 de mayo 31 de 2022.

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

6. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
7. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
8. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la licencia de Urbanización que se concede para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA que se aprueba mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 19° CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

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



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 20° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y este a su vez modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

Página 58 de 60



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11061-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

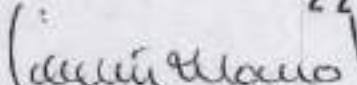
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando no se presente alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que la solicitud de la licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la presente licencia.
 - b. Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de obras contempladas en el presente Acto Administrativo y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
5. El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 21° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella 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).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPIASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

22 JUL 2022


ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C.



CURADOR URBANO 2

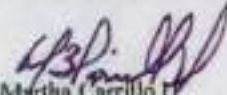
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.


Catherine Cely C.
Arquitecta Proyectos Especiales


Martha Carrillo
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

23 AGO 2022