

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 166 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

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

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

SECCION ENAJENACION DE BIENES
AL RESPONDER EN EL
1-2025-
Fecha: 2025-03-02 15:35
Anexo: CD 1 + 156 Al
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION DE BIENES
Destino: SUBD. PRIV. SITUACION
Nº 900 792
NIT 2098029
Registro para la enajenación de bienes
electrónico 8. Teléfono 4430709
para esta radicación, detalle: Torres
interiores, etc. o es ÚNICA etapa.
ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		2. Identificación NIT: 900.792.711-6	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ISABEL CRISTINA VÁSQUEZ ROLDÁN		4. Identificación del representante legal 32.562.961	
5. Dirección CALLE 122 23-55		6. Registro para la enajenación de inmuebles 2098029	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico isabel.vasquez@constructoracapital.com		8. Teléfono 4430709	

9. Nombre del proyecto de vivienda		ESKALA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torres, Bloque(s), interior(es), etc. o es UNICA etapa		ETAPA 1 TORRES 3-4-5-6	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 1102 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana							
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AK 50 5F 19			13. Localidad - UPZ Puente Aranda - UPZ 43 SAN RAFAEL			13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL Elija un elemento	
14. Estrato 3			15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 325			15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo 11001-3-24-1888		Fecha de ejecutoria 03-sept-2024		Duraduría 3		17. Licencia de construcción 11001-3-25-0879	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 7859.41		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 74137.81			20. Área a construir para esta radicación (m²) 74137.81		
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 %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0037PAAW				25. Matrícula(s) inmobiliarias 50C-1302426		26. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun.-2031	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0				27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun.-2031			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha		Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número		Fecha		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA		Escritura o Contrato número 3190		Fecha 10-oct.-2022	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA		Fecha 08-mar.-2024		Vigencia 08-mar.-2027	
		Contrato		Prórroga			

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

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

400020250080

02 MAY 2025

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 _____.

23 MAY 2025

Clasques

ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

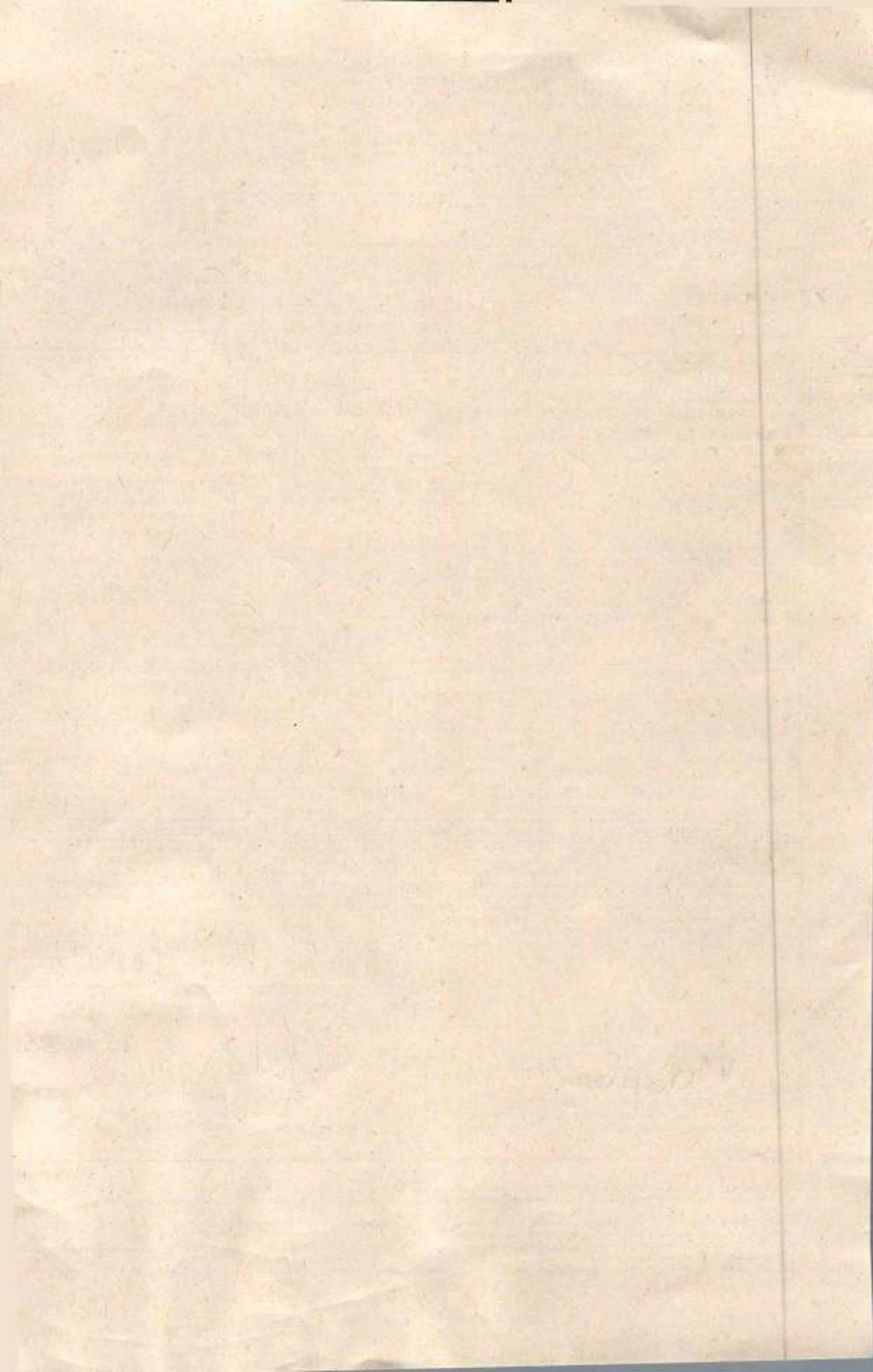
Carroll

Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones

- 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 862/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PM05-FC086 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 NTC 1048, foliados y pegados al final de la carpeta	/				

1. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento 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.			
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 deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente los 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 tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

El GRAVAMEN HIPOTECARIO ESTA EN TRAMITE.

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Fecha de verificación:

Edna Caroline Rodríguez
2/05/2025

Firma del profesional:

CC: 1019053742
[Firma]

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 o Apoderado

NARIANA DEL PILAR RUIZ GOMEZ

Firma:

[Firma]
CC: 1030597901



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

Certificado generado con el Pin No: 2504115654112420536

Nro Matrícula: 50C-1302426

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2025-294129

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 04:29:56 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-07-1992 RADICACIÓN: 1992-37195 CON: SIN INFORMACION DE: 08-06-1992

CODIGO CATASTRAL: AAA0037PAAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE SE DESENGLOBA DE UNO DE MAYOR EXTENSION CON UNA CABIDA DE 11.494,17 MTS2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 3 1957 DEL 04-93-92 NOTARIA 27, STE DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84. SEGUN RESOLUCION 24213 DE 2020 CATASTRO DISTRITAL, EL AREA DEL INMUEBLE ES DE 11673.9 MTS2, DEMAS DATOS CATASTRALES CONSTAN EN EL CITADO ACTO ADMINISTRATIVO SEGUN RESOLUCION 24213 DE 2020 CATASTRO DISTRITAL, EL AREA DEL INMUEBLE ES DE 11673.9 MTS2, DEMAS DATOS CATASTRALES CONSTAN EN EL CITADO ACTO ADMINISTRATIVO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A. HABIA ADQUIRIDO CON LA RAZON SOCIAL DE INDUSTRIAS COLOMBIANA DE PRODUCTOS ELECTRICOS S.A. "INCOPE". CUYO CAMBIO DE RAZON SOCIAL SE EFECTUO MEDIANTE ESCRITURA 2591 DE 21-07-71 NOTARIA 8 BOGOTA, ADQUIRIO ASI; EL LOTE DE TERRENO N. 1 POR COMPRA A LA SOCIEDAD PHILIPS, SEGUN ESCRITURA 2.200 DE 13-08-54 NOTARIA 6 BTA, REGISTRADA EL 20-01-54 EN EL LIBRO 1 PAGINA 207 N. 2744, EL LOTE N. 2 POR COMPRA A GERMAINE VARGAS DE BARIZAC, SEGUN ESCRITURA 3438 DE 10-12-54 NOTARIA 6 BTA, REGISTRADA EL 27-01-57 EN EL LIBRO 1 N. 1362 PAGINA 301, EL LOTE N.3 LO HUBO POR COMPRA A LA MISMA GERMAINE SEGUN ESCRITURA N. 12 DE 14-01-54 NOTARIA 6 BTA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1 N. 2378 DE DEL 56, EL LOTE DE TERRENO N. 4 POR COMPRA A LA MISMA GERMAINE VARGAS DE B, SEGUN ESCRITURA 2459 DE 28-04-59 NOTARIA 5 BTA, REGISTRADA AL LIBRO 1 N. 5669 A, EL LOTE N. 5 LO HUBO POR COMPRA A INVERSIONES GARCIA PAREDES RUEDA CARO Y CIA S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2444 DE 19-05-64 NOTARIA 2 BTA, REGISTRADA EL 15-06-64 AL LIBRO 1 N. 9120A, PAGINA 139 EL LOTE N. 6 LO HUBO PPOR COMPRA A BARIZAC Y CIA, SEGUN ESCRITURA 1.500 DE 12-03-64 NOTARIA 5 BTA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1 N. 3776 PAGINA 95 DE 09-04-64, QUE PPOR ESCRITURA 1694 DE 16-06-66 NOTARIA 8 DE BOGOTA SE EFECTUO EL ENBLOBE A NOMBRE DE INDUSTRIA COLOMBIANA DE PRODUCTOS ELECTRICOS S.A. INCOPE. HOY INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) AK 50 5F 19 (DIRECCION CATASTRAL)

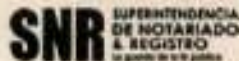
1) CARRERA 50 11-65 (ACTUAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1191600



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504115654112420536

Nro Matricula: 50C-1302426

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2025-294129

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 04:29:56 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-06-1992 Radicación: 37195

Doc: ESCRITURA 1857 del 04-03-1992 NOTARIA 27A. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DESENGLOBE

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

A: INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-09-1992 Radicación: 1992-59893

Doc: ESCRITURA 9256 del 30-07-1992 NOTARIA 27A. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$200.000.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INDUSTRIAS PHILIPS DE COLOMBIA S.A.

A: FRACO FABRICA COLOMBIANA DE REPUESTOS AUTOMOTORES S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-01-1994 Radicación: 3768

Doc: ESCRITURA 4128 del 13-12-1993 NOTARIA 10 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$385.000.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FRACO FABRICA COLOMBIANA DE REPUESTOS DE AUTOMOTORES S.A.

NIT# 8600123401 X

A: SOCIEDAD ANDINA TAPIZADOS LTDA

NIT# 8605078055 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-09-1994 Radicación: 1994-79489

Doc: ESCRITURA 1997 del 13-09-1994 NOTARIA 55 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA Y ADMINISTRACION . R.B. # 0773541-B.
169042-94. \$ CUANTIA DE LA COMISION \$ 19.077. 280.00.

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

DE: ANDINA DE TAPIZADOS LTDA.

A: FIDUCIARIA ESTEBANDEZ S.A. " FIDUBANDES S.A.

X

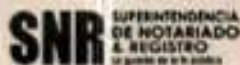
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-03-1996 Radicación: 1996-30286

Doc: ESCRITURA 989 del 28-03-1996 NOTARIA 52 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRITURA PUB.# 1997 DEL 13-09-94 DE LA NOT.55 STFE BGTA. EN CUANTO A
MODIFICAR EN SU TOTALIDAD EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL SE REGIRA POR LAS CLAUSULAS CONTENIDAS EN ESTA ESCRITURA QUE
SE REGISTRA. B.# 4040945

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2504115654112420536

Nro Matricula: 50C-1302426

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2025-294129

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 04:29:56 PM

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

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

DE: ANDINA DE TAPIZADOS LTDA

NIT# 8605078035

A: SOC. FIDUCIARIA EXTEBANDES S.A." FIDUBANDES S.A."

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-08-1999 Radicación: 1999-64301

Doc: ESCRITURA 4804 del 13-08-1999 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS CESION A TITULO GRATUITO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: SOC. FIDUCIARIA EXTEBANDES S.A." FIDUBANDES S.A."

A: FIDUCIARIA UNION S.A.-FIDUNION-

NIT# 800154371 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-12-2006 Radicación: 2006-126920

Doc: ESCRITURA 13614 del 05-10-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL POR FUSION MEDIANTE ESCRITURA (13.336) DE 02/10/2006

NOTARIA 29 DE BTA.// LITERAL A) DEL NUMERAL 3 DEL ART.60 DEL ESTATUTO ORGANICO.

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

DE: FIDUCIARIA UNION S.A. - FIDUNION S.A. 800.154.371-0

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERO DEL FIDEICOMISO FG ANDINA TRIM NIT 830054076-2

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-15444

Doc: ESCRITURA 294 del 12-02-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$15.000.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERO DEL FIDEICOMISO FG ANDINA TRIM

NIT 830.054.076-2

A: HELM BANK S.A

X NIT 860.007.660-3

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-12-2021 Radicación: 2021-105014

Doc: RESOLUCION EE4674001 del 11-11-2021 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

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

DE: CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-99863

Doc: ESCRITURA 3190 del 10-10-2022 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8.854.964.390

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010): 0194 TRANSFERENCIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504115654112420536

Nro Matricula: 50C-1302426

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2025-294129

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 04:29:56 PM

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

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

A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010)

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

DE: ITAU CORPBANACA COLOMBIA S.A NIT 8909039370

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A NIT 900.520.484-7 VOCERA DEL FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL NIT 900.531.292-7

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-03-2025 Radicación: 2025-19635

Doc: ESCRITURA 281 del 28-02-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C VALOR ACTO: 5

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION SAN RAFAEL

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT.900520484-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO
FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL NIT.9005312927 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

11 -> 2249449LOTE RESERVA VIAL ANDEN DE LA AV BATALLON CALDAS

11 -> 2249450LOTE PLAZA

11 -> 2249451LOTE SOBRE ANCHO DE ANDEN

11 -> 2249452LOTE FRANJA DE CONTROL AMBIENTAL 1

11 -> 2249453LOTE FRANJA DE CONTROL AMBIENTAL 2

11 -> 2249454LOTE FRANJA DE CONTROL AMBIENTAL 3

11 -> 2249455LOTE CALZADA DE SERVICIO PARALELA

11 -> 2249456LOTE AREA DEL PREDIO Y LINDEROS RESULTANTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2022-9571 Fecha: 23-06-2022

ESCRITURA CORREGIDA EN COMPLEMENTACION VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012.C2022-9571/AUXDEL74

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-2406 Fecha: 07-02-2013

FECHA ESCRITURA LO CORREGIDO VALE JSC/AUXDEL40/C2013-2406

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-23276 Fecha: 22-11-2022

EN PERSONAS CORREGIDA ENTIDAD FIDUCIARIA SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111. C2022-23276.



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

Certificado generado con el Pin No: 2504115654112420536

Nro Matricula: 50C-1302426

FOLIO CERRADO

Pagina 5 TURNO: 2025-294129

Impreso el 11 de Abril de 2025 a las 04:29:56 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-294129

FECHA: 11-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2504213717112826833

Nro Matricula: 50C-2249456

Pagina 1 TURNO: 2025-304631

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 07:28:11 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-03-2025 RADICACIÓN: 2025-19635 CON: ESCRITURA DE: 06-03-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE AREA DEL PREDIO Y LINDEROS RESULTANTE CON AREA DE 7.850,41 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO 281 DE FECHA 28-02-2025 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. ARTICULO 9 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ESTA DELIMITADO POR LOS SIGUIENTES PUNTOS: DEL PUNTO A1 AL PUNTO A2, EN UNA DISTANCIA DE 140.19 METROS, DEL PUNTO A2 AL PUNTO B1, EN UNA DISTANCIA DE 61.29 METROS, DEL PUNTO B1 AL PUNTO B17, EN UNA DISTANCIA DE 62.26 METROS, DEL PUNTO B17 AL PUNTO B18, EN UNA DISTANCIA DE 33.89 METROS, DEL PUNTO B18 AL PUNTO B19, EN UNA DISTANCIA DE 21.58 METROS, DEL PUNTO B19 AL PUNTO B20, EN UNA DISTANCIA DE 33.89 METROS, DEL PUNTO B20 AL PUNTO B21, EN UNA DISTANCIA DE 56.30 METROS, DEL PUNTO B21 AL PUNTO A1 PUNTO DE PARTIDA, EN UNA DISTANCIA DE 61.29 METROS. PUNTOS TOMADOS DEL PLANO NUMERO CU3PA3/4-01.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT.900520484-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL NIT.9005312927 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2565 DE 2010) DE ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A NIT 8900039370 (ANTES BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A NIT 890.903.937-0, ANTES HELM BANK S.A) MEDIANTE E.P 3190 DE 10-10-2022 NOTARIA 31 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIDO POR COMPRA A FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERO DEL FIDEICOMISO FG ANDINA TRIM SEGUN E.P 294 DE 12-02-2013 NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 20-02-2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1302426. (E.G.F)

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1302426

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-03-2025 Radicación: 2025-19635

Doc: ESCRITURA 281 del 28-02-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION SAN RAFAEL

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT.900520484-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL NIT 9005312927

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2504213717112826833

Nro Matricula: 50C-2249456

Pagina 2 TURNO: 2025-304631

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 07:28:11 AM

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

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

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: Realfech

TURNO: 2025-304631

FECHA: 21-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Bogotá D.C., 29 de enero de 2025

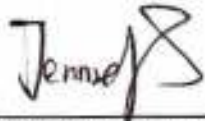
Señores

SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE - SDA
Ciudad

El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL**, identificado con NIT 900.531.292-7, constituido mediante contrato fiduciario el 31 de agosto de 2022, que actúa a través de su vocera y administradora **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su apoderada **JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá identificada con la cédula de ciudadanía número 1.012.394.912 expedida en Bogotá; por medio del presente documento **coadyuva** a **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS**, identificada NIT No. **900.192.711** quien actúa a través de su Representante legal o a quien este designe, en su calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C - 1302426** de la oficina de registro de instrumentos públicos de BOGOTA ZONA CENTRO, realice la solicitud y trámites para para realizar la gestión de un aprovechamiento forestal en el predio mencionado anteriormente.

Con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,



JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE

APODERADA

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO **FA SAN RAFAEL**

**PRESENTACIÓN PERSONAL Y
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA**

El Notario Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

BALLESTEROS MONSALVE JENNIFER ANDREA

quien exhibió la C.C. 1012394912
y Tarjeta Profesional No

y manifestó que la firma y huella que
aparecen en el presente documento
son suyas.

(Art. 68 Dec. 960/70 concordante con
Art. 4 Dec. 1681/96)

Bogotá D.C. 31/01/2025
n5nhyk6knhyn5ah5hm

RODOLFO REY BERMUDEZ
NOTARIO 38 (E) DE BOGOTÁ, D.C.

NOTARIA

38

Verifique en
www.notariaenlinea.com

YUUTNOD95ND1PY9HRT



Jennifer



NOTARIA EN LINEA

EL SUSCRITO NOTARIO 38
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
CERTIFICA

Que el sistema biométrico no se utilizó en
este caso por las siguientes razones:

- ☐ 1. FALLA TÉCNICA
- ☐ 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- ☒ 3. POR FIRMA REGISTRADA
- ☐ 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- ☐ 5. SUSPENSIÓN DEL FLUIDO ELÉCTRICO
- ☐ 6. POR INSISTENCIA DEL CLIENTE
- ☐ 7. OTROS

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL ESKALA**

(i) **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad comercial identificada con Nit. 900.192.711-6 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 2.011, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá el 8 de agosto de 2.011 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 ESKALA** Sociedad que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

(ii) **FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL**, patrimonio autónomo identificado con Nit. 900531292-7 constituido mediante documento privado de fecha 09 de febrero de 2022 cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, debidamente 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 Círculo de Bogotá D.C. Para el presente acto el Fideicomiso. 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) SEÑOR(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 ESKALA**

Apartamento: _____ Torre _____ área _____

Se enajena con todas sus mejoras, anexidades y dependencias. EL inmueble anteriormente mencionado hace parte integrante de EL **CONJUNTO RESIDENCIAL ESKALA**, situado en el predio con nomenclatura AK 50 5F-19 de Bogotá DC, aprobado mediante licencia de construcción No. 11001-3-25-0879 expedida en la Curaduría Urbana No.3 de Bogotá con fecha de ejecutoria de XXXXXXXXXXXXXXXX.

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 Hábitat.

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) prometeniente(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 ESKALA** son bienes comunes. Por lo tanto, no se promete Parqueadero privado.

SEGUNDA: El **PROMITENTE VENDEDOR** es propietario de los lotes identificados con Matricula Inmobiliaria Número **50C-1302426**, CHIP **AAA0037PAAW** cuya áreas, medidas y linderos son los siguientes:

Un lote ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área útil de 7.859,41 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto A1 al punto A2, en una distancia de 140,19 metros, del punto A2 al punto B1, en una distancia de 61,29 metros, del punto B1 al punto B17, en una distancia de 62,26 metros, del punto B17 al punto B18, en una distancia de 33,89 metros, del punto B18 al punto B19, en una distancia de 21,58 metros, del punto B19 al punto B20, en una distancia de 33,89 metros, del punto B20 al punto B21, en una distancia de 56,30 metros, del punto B21 al punto A1 punto de partida, en una distancia de 61,29 metros. Puntos tomados del plano Nro. CU3PA3/4-01.

TERCERA: TITULOS DE ADQUISICION: **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A** obrando como vocera del "FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL" por 3190 del 10 de octubre de 2022 de la Notaría 31 transfirió el a título de leasing inmobiliario (en ejercicio de opción de compra) al FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL, por los cesionarios locatarios **BRADCO S.A.S. Y MIPELLE Y CIA S.A.S.**

La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del proyecto **ESKALA** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 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**.

La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESKALA** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 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 prometiende comprador tramitará con _____ y lo tendrá aprobado a más tardar el día _____ de _____ de 2.02 _____, de lo contrario la prometiende 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 Prometiende 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 prometiende 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 Prometiende 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 Prometiende Comprador autoriza expresamente a la Prometiende 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 Prometiende Comprador, valor que se descontará de los dineros entregados a la Prometiende Vendedora.

PARAGRAFO TERCERO: Los pagos que efectúe el Prometiende 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.

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 solemnice 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 canon 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 de este.

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 prometente 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 prometente vendedora entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. La prometente 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, de la siguiente manera: _____ (diligenciar)

Sin embargo, 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.

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 promitente 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 Promitente 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 Promitente Comprador manifiesta que leyó detenida y cuidadosamente esta promesa de compraventa y la encontró aceptable.

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) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 (XXXXX) 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 ESKALA situado en la AK 50 5F-19, 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
 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA 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 Notaria 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
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX) del XXXXXXXXX
 (XXXXX) de XXXXXXXXXXXXMESES de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXAÑO
 (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 ESKALA situado en el predio con nomenclatura AK 50 5F-19 en la ciudad de Bogotá, se desarrolla sobre el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área un área útil de 7.859,41 mtrs², delimitado por los siguientes puntos: del punto A1 al punto A2, en una distancia de 140,19 metros, del punto A2 al punto B1, en una distancia de 61,29 metros, del punto B1 al punto B17, en una distancia

de 62,26 metros, del punto B17 al punto B18, en una distancia de 33,89 metros, del punto B18 al punto B19, en una distancia de 21,58 metros, del punto B19 al punto B20, en una distancia de 33,89 metros, del punto B20 al punto B21, en una distancia de 56,30 metros, del punto B21 al punto A1 punto de partida, en una distancia de 61,29 metros. Puntos tomados del plano Nro. CU3PA3/4-01.

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 ESKALA 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 XXXXXXXXX (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 título. -----

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

a) : **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A** obrando como vocera del **"FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL"** por 3190 del 10 de octubre de 2022 de la Notaria 31 transfirió el a título de leasing inmobiliario (en ejercicio de opción de compra) al **FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL**, por los cesionarios locatarios **BRADCO S.A.S. Y MIPELLE Y CIA S.A.S.**

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. realizo 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 ESKALA, 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 ESKALA 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 XXXXXXXXXX (XXXXX) DEL XXXXX (XX) DE XXXXXX DE DOS MIL XXXX(20XX) otorgada en la Notaria 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) recibidos 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.

1. 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 XXXXXXXXX (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 más 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 PERRY

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 CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO Decreto 1077 de 2015 numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1	FECHA 30-12-2024
		CÓDIGO PM05-FO125
		VERSIÓN 9

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: BOGOTÁ D.C.	FECHA 02-05-2025
2. ACREEDOR HIPOTECARIO BANCO DE BOGOTÁ	Identificación NIT 860.002.964-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	Identificación NIT 900.192.711-6

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

4. Nombre del proyecto de vivienda ESKALA	Etapas) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 (T 3-4-5-6)
Número y tipo de viviendas: 1102 APARTAMENTOS VIS DE RENOVACIÓN URBANA	
5. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AK 50 5F-19	
6. Matricula(s) inmobiliaria(s) objeto de las HIPOTECA(S): 50C-1302426	

INFORMACIÓN DEL CRÉDITO E HIPOTECA

7. Valor aprobación del Crédito: \$ 30.800.000.000	8. Fecha aprobación del Crédito 30-mar.-2025	9. Vigencia del Crédito 30-sept.-2027
10. Escritura(s) Pública(s) de constitución de hipoteca(s): Escritura OPCIONAL, solo en caso de haberse constituido la HIPOTECA Fecha Notaria		

CERTIFICACIÓN

DIGITE EL BANCO O ACREEDOR HIPOTECARIO identificado con NIT N° **860.002.964-4**, 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.



11. Nombre completo: **MARCELA FERNANDEZ ROBAYO**
 Identificación: **Cédula de Ciudadanía N° 53.0094.491** expedida en **BOGOTÁ D.C.**
Apoderado (Anexar Poder)

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.

NOTARIO TREINTA Y OCHO (38E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 30 de abril de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S

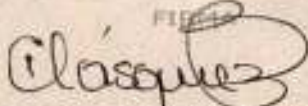
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
DIRECCIÓN:	AK 50 5F 19				
APARTAMENTOS:	1.102	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					7.859 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					6.726.857 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					72.421 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4.381.578 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 52.869.127	730.021 \$/m ²	16,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 189.112.677	2.611.284 \$/m ²	59,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 51.711.399	714.035 \$/m ²	16,3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 16.972.224	234.354 \$/m ²	5,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 6.654.315	91.883 \$/m ²	2,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 317.319.743	4.381.578 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 337.891.969	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 20.572.226 6,1%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 52.869.127	16,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 133.835.885	42,2%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 30.800.000	9,7%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 99.814.731	31,5%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 317.319.743	100%

FILA VALIDACIÓN

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



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
09/11/2024
CÓDIGO
PM05-FO121
VERSIÓN
02

AREAS DE VENTAS
Cifras miles COP

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a) y Decreto 715 de 2013, artículo 385, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-01-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.681.300	295,13	19.958	1324,13		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	292.890	39,89	5.641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		
9. Observación:							
10. Firma del Solicitante:							
Firma:							
11. VALORACIÓN							
Indicador: ¿El Contratante se comprometió a pagar como NO? ☐							
NO							

Totales	1103	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 95.854.721			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	TORRE 3_220	331.817	43,90	99.545	331.817	7.558	30,00%	VIS REN.URB
2	TORRE 3_226	331.817	43,57	99.545	663.634	7.616	30,00%	VIS REN.URB
3	TORRE 3_227	331.817	42,74	99.545	995.451	7.764	30,00%	VIS REN.URB
4	TORRE 3_228	331.817	42,74	99.545	1.327.268	7.764	30,00%	VIS REN.URB
5	TORRE 3_320	331.817	43,90	99.545	1.659.085	7.558	30,00%	VIS REN.URB
6	TORRE 3_321	331.817	43,87	99.545	1.990.902	7.564	30,00%	VIS REN.URB
7	TORRE 3_322	331.817	42,74	99.545	2.322.719	7.764	30,00%	VIS REN.URB
8	TORRE 3_323	331.817	42,74	99.545	2.654.536	7.764	30,00%	VIS REN.URB
9	TORRE 3_324	331.817	42,74	99.545	2.986.354	7.764	30,00%	VIS REN.URB
10	TORRE 3_325	331.817	43,57	99.545	3.318.171	7.616	30,00%	VIS REN.URB
11	TORRE 3_326	331.817	43,57	99.545	3.649.988	7.616	30,00%	VIS REN.URB
12	TORRE 3_327	331.817	42,81	99.545	3.981.805	7.751	30,00%	VIS REN.URB
13	TORRE 3_328	331.817	42,81	99.545	4.313.622	7.751	30,00%	VIS REN.URB
14	TORRE 3_420	331.817	43,90	99.545	4.645.439	7.558	30,00%	VIS REN.URB
15	TORRE 3_421	331.817	43,87	99.545	4.977.256	7.564	30,00%	VIS REN.URB
16	TORRE 3_422	331.817	42,74	99.545	5.309.073	7.764	30,00%	VIS REN.URB
17	TORRE 3_423	331.817	42,74	99.545	5.640.890	7.764	30,00%	VIS REN.URB
18	TORRE 3_424	331.817	42,74	99.545	5.972.707	7.764	30,00%	VIS REN.URB
19	TORRE 3_425	331.817	43,57	99.545	6.304.524	7.616	30,00%	VIS REN.URB
20	TORRE 3_426	331.817	43,57	99.545	6.636.341	7.616	30,00%	VIS REN.URB
21	TORRE 3_427	331.817	42,81	99.545	6.968.158	7.751	30,00%	VIS REN.URB
22	TORRE 3_428	331.817	42,81	99.545	7.299.975	7.751	30,00%	VIS REN.URB
23	TORRE 3_520	331.817	43,90	99.545	7.631.792	7.558	30,00%	VIS REN.URB
24	TORRE 3_521	331.817	43,87	99.545	7.963.609	7.564	30,00%	VIS REN.URB
25	TORRE 3_522	331.817	43,07	99.545	8.295.426	7.704	30,00%	VIS REN.URB
26	TORRE 3_523	331.817	43,07	99.545	8.627.243	7.704	30,00%	VIS REN.URB
27	TORRE 3_524	331.817	42,74	99.545	8.959.061	7.764	30,00%	VIS REN.URB
28	TORRE 3_525	331.817	43,57	99.545	9.290.878	7.616	30,00%	VIS REN.URB
29	TORRE 3_526	331.817	43,57	99.545	9.622.695	7.616	30,00%	VIS REN.URB
30	TORRE 3_527	331.817	42,74	99.545	9.954.512	7.764	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA 06/10/2024
			CÓDIGO PM05-FO121
			APROBACIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP\$

Decreto 1780 de 2006, Artículo 1, Parágrafo 1 y Artículo 7, Parágrafo 1 y Decreto 13 de 2013, artículo 189, Parágrafo 1

1. Fecha elaboración 2025-09-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
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	2.601.306	266,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	262.692	29,69	8.841	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		
9. Observación							 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indique Si la Construcción se aprobó por el NO SI	NO

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda ajustado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
31	TORRE 3_528	331.817	42,74	99.545	10.286.329	7.764	30,00%	VIS REN.URB
32	TORRE 3_620	331.817	43,90	99.545	10.618.146	7.558	30,00%	VIS REN.URB
33	TORRE 3_621	331.817	43,87	99.545	10.949.963	7.564	30,00%	VIS REN.URB
34	TORRE 3_622	331.817	42,74	99.545	11.281.780	7.764	30,00%	VIS REN.URB
35	TORRE 3_623	331.817	42,74	99.545	11.613.597	7.764	30,00%	VIS REN.URB
36	TORRE 3_624	331.817	42,74	99.545	11.945.414	7.764	30,00%	VIS REN.URB
37	TORRE 3_625	331.817	43,57	99.545	12.277.231	7.616	30,00%	VIS REN.URB
38	TORRE 3_626	331.817	43,57	99.545	12.609.048	7.616	30,00%	VIS REN.URB
39	TORRE 3_627	331.817	42,81	99.545	12.940.865	7.751	30,00%	VIS REN.URB
40	TORRE 3_628	331.817	42,81	99.545	13.272.682	7.751	30,00%	VIS REN.URB
41	TORRE 3_720	331.817	43,90	99.545	13.604.499	7.558	30,00%	VIS REN.URB
42	TORRE 3_721	331.817	43,87	99.545	13.936.316	7.564	30,00%	VIS REN.URB
43	TORRE 3_722	331.817	43,07	99.545	14.268.133	7.704	30,00%	VIS REN.URB
44	TORRE 3_723	331.817	43,07	99.545	14.599.951	7.704	30,00%	VIS REN.URB
45	TORRE 3_724	331.817	42,74	99.545	14.931.768	7.764	30,00%	VIS REN.URB
46	TORRE 3_725	331.817	43,57	99.545	15.263.585	7.616	30,00%	VIS REN.URB
47	TORRE 3_726	331.817	43,57	99.545	15.595.402	7.616	30,00%	VIS REN.URB
48	TORRE 3_727	331.817	42,74	99.545	15.927.219	7.764	30,00%	VIS REN.URB
49	TORRE 3_728	331.817	42,74	99.545	16.259.036	7.764	30,00%	VIS REN.URB
50	TORRE 3_820	331.817	43,90	99.545	16.590.853	7.558	30,00%	VIS REN.URB
51	TORRE 3_821	331.817	43,87	99.545	16.922.670	7.564	30,00%	VIS REN.URB
52	TORRE 3_822	331.817	42,74	99.545	17.254.487	7.764	30,00%	VIS REN.URB
53	TORRE 3_823	331.817	42,74	99.545	17.586.304	7.764	30,00%	VIS REN.URB
54	TORRE 3_824	331.817	42,74	99.545	17.918.121	7.764	30,00%	VIS REN.URB
55	TORRE 3_825	331.817	43,57	99.545	18.249.938	7.616	30,00%	VIS REN.URB
56	TORRE 3_826	331.817	43,57	99.545	18.581.755	7.616	30,00%	VIS REN.URB
57	TORRE 3_827	331.817	42,81	99.545	18.913.572	7.751	30,00%	VIS REN.URB
58	TORRE 3_828	331.817	42,81	99.545	19.245.389	7.751	30,00%	VIS REN.URB
59	TORRE 3_920	331.817	43,90	99.545	19.577.206	7.558	30,00%	VIS REN.URB
60	TORRE 3_921	331.817	43,87	99.545	19.909.023	7.564	30,00%	VIS REN.URB



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FOIA
947-10004
EODIGS
FMS-FO121
VERSIÓN
10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 185, literal c)

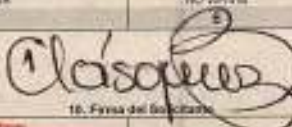
1. Fecha elaboración 2025abr30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.651.300	266,12	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.600	35,59	5.641	125,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		877		VERDURE	426	NO VERDURE
9. Observación:							10. Firma del solicitante
FILA VALIDACION							Indique: - ¿La Construcción se ajusta como NO VERDURE? NO

Totales	1109	\$ 337.881.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuote inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuote Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
61	TORRE 3_922	331.817	43,07	99.545	20.240.840	7.704	30,00%	VIS REN.URB
62	TORRE 3_923	331.817	43,07	99.545	20.572.658	7.704	30,00%	VIS REN.URB
63	TORRE 3_924	331.817	42,74	99.545	20.904.475	7.764	30,00%	VIS REN.URB
64	TORRE 3_925	331.817	43,57	99.545	21.236.292	7.616	30,00%	VIS REN.URB
65	TORRE 3_926	331.817	43,57	99.545	21.568.109	7.616	30,00%	VIS REN.URB
66	TORRE 3_927	331.817	42,74	99.545	21.899.926	7.764	30,00%	VIS REN.URB
67	TORRE 3_928	331.817	42,74	99.545	22.231.743	7.764	30,00%	VIS REN.URB
68	TORRE 3_1020	331.817	43,90	99.545	22.563.560	7.558	30,00%	VIS REN.URB
69	TORRE 3_1021	331.817	43,87	99.545	22.895.377	7.564	30,00%	VIS REN.URB
70	TORRE 3_1022	331.817	42,74	99.545	23.227.194	7.764	30,00%	VIS REN.URB
71	TORRE 3_1023	331.817	42,74	99.545	23.559.011	7.764	30,00%	VIS REN.URB
72	TORRE 3_1024	331.817	42,74	99.545	23.890.828	7.764	30,00%	VIS REN.URB
73	TORRE 3_1025	331.817	43,57	99.545	24.222.645	7.616	30,00%	VIS REN.URB
74	TORRE 3_1026	331.817	43,57	99.545	24.554.462	7.616	30,00%	VIS REN.URB
75	TORRE 3_1027	331.817	42,81	99.545	24.886.279	7.751	30,00%	VIS REN.URB
76	TORRE 3_1028	331.817	42,81	99.545	25.218.096	7.751	30,00%	VIS REN.URB
77	TORRE 3_1120	331.817	43,90	99.545	25.549.913	7.558	30,00%	VIS REN.URB
78	TORRE 3_1121	331.817	43,87	99.545	25.881.730	7.564	30,00%	VIS REN.URB
79	TORRE 3_1122	331.817	42,74	99.545	26.213.548	7.764	30,00%	VIS REN.URB
80	TORRE 3_1123	331.817	42,74	99.545	26.545.365	7.764	30,00%	VIS REN.URB
81	TORRE 3_1124	331.817	42,74	99.545	26.877.182	7.764	30,00%	VIS REN.URB
82	TORRE 3_1125	331.817	43,57	99.545	27.208.999	7.616	30,00%	VIS REN.URB
83	TORRE 3_1126	331.817	43,57	99.545	27.540.816	7.616	30,00%	VIS REN.URB
84	TORRE 3_1127	331.817	42,81	99.545	27.872.633	7.751	30,00%	VIS REN.URB
85	TORRE 3_1128	331.817	42,81	99.545	28.204.450	7.751	30,00%	VIS REN.URB
86	TORRE 3_1220	331.817	43,90	99.545	28.536.267	7.558	30,00%	VIS REN.URB
87	TORRE 3_1221	331.817	43,87	99.545	28.868.084	7.564	30,00%	VIS REN.URB
88	TORRE 3_1222	331.817	42,74	99.545	29.199.901	7.764	30,00%	VIS REN.URB
89	TORRE 3_1223	331.817	42,74	99.545	29.531.718	7.764	30,00%	VIS REN.URB
90	TORRE 3_1224	331.817	42,74	99.545	29.863.535	7.764	30,00%	VIS REN.URB

 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 CODIGO: PM05-FO121 VERSIÓN: 10

ANEXO DE VENTAS
-Citas milés COPES

Decreto 2193 de 2015, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a) y Decreto 1644 de 2013, artículo 165, literal a)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-30	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda: ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5)			
4. Datos estadísticos	Precio milés \$	Área m²	Precio milés \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo milés	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	3.661.308	266,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.029.863
Valor mínimo	252.600	39,69	6.461	125,48			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante
FLA VALIDACIÓN							Indicar: ¿La Construcción se realizó como NO VISTO? NO

Totales		1108	\$ 331.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731		29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda milés \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial milés \$	15. Precio vivienda acumulado milés \$	16. Precio Vivienda por m² (milés \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
91	TORRE 3_1225	331.817	43,57	99.545	30.195.352	7.616	30,00%	VIS REN.URB
92	TORRE 3_1226	331.817	43,57	99.545	30.527.169	7.616	30,00%	VIS REN.URB
93	TORRE 3_1227	331.817	42,81	99.545	30.858.986	7.751	30,00%	VIS REN.URB
94	TORRE 3_1228	331.817	42,81	99.545	31.190.803	7.751	30,00%	VIS REN.URB
95	TORRE 3_1320	331.817	43,90	99.545	31.522.620	7.558	30,00%	VIS REN.URB
96	TORRE 3_1321	331.817	43,87	99.545	31.854.437	7.564	30,00%	VIS REN.URB
97	TORRE 3_1322	331.817	42,74	99.545	32.186.255	7.764	30,00%	VIS REN.URB
98	TORRE 3_1323	331.817	42,74	99.545	32.518.072	7.764	30,00%	VIS REN.URB
99	TORRE 3_1324	331.817	42,74	99.545	32.849.889	7.764	30,00%	VIS REN.URB
100	TORRE 3_1325	331.817	43,57	99.545	33.181.706	7.616	30,00%	VIS REN.URB
101	TORRE 3_1326	331.817	43,57	99.545	33.513.523	7.616	30,00%	VIS REN.URB
102	TORRE 3_1327	331.817	42,81	99.545	33.845.340	7.751	30,00%	VIS REN.URB
103	TORRE 3_1328	331.817	42,81	99.545	34.177.157	7.751	30,00%	VIS REN.URB
104	TORRE 3_1420	331.817	43,90	99.545	34.508.974	7.558	30,00%	VIS REN.URB
105	TORRE 3_1421	331.817	43,87	99.545	34.840.791	7.564	30,00%	VIS REN.URB
106	TORRE 3_1422	331.817	42,74	99.545	35.172.608	7.764	30,00%	VIS REN.URB
107	TORRE 3_1423	331.817	42,74	99.545	35.504.425	7.764	30,00%	VIS REN.URB
108	TORRE 3_1424	331.817	42,74	99.545	35.836.242	7.764	30,00%	VIS REN.URB
109	TORRE 3_1425	331.817	43,57	99.545	36.168.059	7.616	30,00%	VIS REN.URB
110	TORRE 3_1426	331.817	43,57	99.545	36.499.876	7.616	30,00%	VIS REN.URB
111	TORRE 3_1427	331.817	42,81	99.545	36.831.693	7.751	30,00%	VIS REN.URB
112	TORRE 3_1428	331.817	42,81	99.545	37.163.510	7.751	30,00%	VIS REN.URB
113	TORRE 3_1520	331.817	43,90	99.545	37.495.327	7.558	30,00%	VIS REN.URB
114	TORRE 3_1521	331.817	43,87	99.545	37.827.144	7.564	30,00%	VIS REN.URB
115	TORRE 3_1522	331.817	43,07	99.545	38.158.962	7.704	30,00%	VIS REN.URB
116	TORRE 3_1523	331.817	43,07	99.545	38.490.779	7.704	30,00%	VIS REN.URB
117	TORRE 3_1524	331.817	42,74	99.545	38.822.596	7.764	30,00%	VIS REN.URB
118	TORRE 3_1525	331.817	43,57	99.545	39.154.413	7.616	30,00%	VIS REN.URB
119	TORRE 3_1526	331.817	43,57	99.545	39.486.230	7.616	30,00%	VIS REN.URB
120	TORRE 3_1527	331.817	42,74	99.545	39.818.047	7.764	30,00%	VIS REN.URB



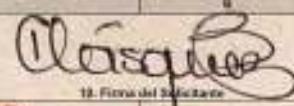
AL CALDERA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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

FECHA
08/11/2024
CODIGO
PM05-F0121
VERSION
0

ANEXO DE VENTAS
Cálculo en COPE

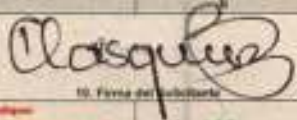
Decreto 2789 de 2008, Artículo 1, numeral 1 y Artículo 7, numeral 1 y Decreto 18 de 2012, artículo 18, numeral 1

1. Fecha elaboración: 2025-abr-28		2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		2.661.390	298,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo		252.000	29,69	8.641	126,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		9		677		VIS REN.URB	425	NO VIVIS
9. Observación:							 18. Firma del Solicitante	
FLA VALIDACIÓN							Indicar ¿La Construcción se aprobó como R01 V02?	NO
Totales	1100	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 69.814.731			29,84%	
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	TORRE 3_1528	331.817	42,74	99.545	40.149.864	7.764	30,00%	VIS REN.URB
122	TORRE 3_1620	331.817	43,90	99.545	40.481.681	7.558	30,00%	VIS REN.URB
123	TORRE 3_1621	331.817	43,87	99.545	40.813.498	7.564	30,00%	VIS REN.URB
124	TORRE 3_1622	331.817	42,74	99.545	41.145.315	7.764	30,00%	VIS REN.URB
125	TORRE 3_1623	331.817	42,74	99.545	41.477.132	7.764	30,00%	VIS REN.URB
126	TORRE 3_1624	331.817	42,74	99.545	41.808.949	7.764	30,00%	VIS REN.URB
127	TORRE 3_1625	331.817	43,57	99.545	42.140.766	7.616	30,00%	VIS REN.URB
128	TORRE 3_1626	331.817	43,57	99.545	42.472.583	7.616	30,00%	VIS REN.URB
129	TORRE 3_1627	331.817	42,81	99.545	42.804.400	7.751	30,00%	VIS REN.URB
130	TORRE 3_1628	331.817	42,81	99.545	43.136.217	7.751	30,00%	VIS REN.URB
131	TORRE 3_1720	331.817	43,90	99.545	43.468.034	7.558	30,00%	VIS REN.URB
132	TORRE 3_1721	331.817	43,87	99.545	43.799.852	7.564	30,00%	VIS REN.URB
133	TORRE 3_1722	331.817	43,07	99.545	44.131.669	7.704	30,00%	VIS REN.URB
134	TORRE 3_1723	331.817	43,07	99.545	44.463.486	7.704	30,00%	VIS REN.URB
135	TORRE 3_1724	331.817	42,74	99.545	44.795.303	7.764	30,00%	VIS REN.URB
136	TORRE 3_1725	331.817	43,57	99.545	45.127.120	7.616	30,00%	VIS REN.URB
137	TORRE 3_1726	331.817	43,57	99.545	45.458.937	7.616	30,00%	VIS REN.URB
138	TORRE 3_1727	331.817	42,74	99.545	45.790.754	7.764	30,00%	VIS REN.URB
139	TORRE 3_1728	331.817	42,74	99.545	46.122.571	7.764	30,00%	VIS REN.URB
140	TORRE 3_1820	331.817	43,90	99.545	46.454.388	7.558	30,00%	VIS REN.URB
141	TORRE 3_1821	331.817	43,87	99.545	46.786.205	7.564	30,00%	VIS REN.URB
142	TORRE 3_1822	331.817	42,74	99.545	47.118.022	7.764	30,00%	VIS REN.URB
143	TORRE 3_1823	331.817	42,74	99.545	47.449.839	7.764	30,00%	VIS REN.URB
144	TORRE 3_1824	331.817	42,74	99.545	47.781.656	7.764	30,00%	VIS REN.URB
145	TORRE 3_1825	331.817	43,57	99.545	48.113.473	7.616	30,00%	VIS REN.URB
146	TORRE 3_1826	331.817	43,57	99.545	48.445.290	7.616	30,00%	VIS REN.URB
147	TORRE 3_1827	331.817	42,81	99.545	48.777.107	7.751	30,00%	VIS REN.URB
148	TORRE 3_1828	331.817	42,81	99.545	49.108.924	7.751	30,00%	VIS REN.URB
149	TORRE 3_1920	331.817	43,90	99.545	49.440.741	7.558	30,00%	VIS REN.URB
150	TORRE 3_1921	331.817	43,87	99.545	49.772.559	7.564	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FORMA PM05-FO121
			CÓDIGO PM05-FO121
			VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cálculo en miles COP\$

Decreto 1905 de 2008, Artículo 1, Parágrafo y Artículo 7, literal c), Decreto 19 de 2015, artículo 195, literal c)

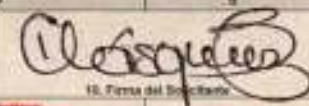
1. Fecha elaboración 2025-04-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5)		6. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega \$ 2.009.863	
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega 2031	8. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega \$ 2.009.863
Valor máximo	2.681.360	268,13	10.000	1124,12			
Valor mínimo	252.660	25,69	5.641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIS REN.URB	425	NO VISURB
9. Observación:						 10. Firma del solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique ¿En Construcción de acuerdo con el VOTO? NO	

Totales	1100	\$ 337.891.369	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,64%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMVLV
151	TORRE 3_1922	331.817	43,07	99.545	50.104.376	7.704	30,00%	VIS REN.URB
152	TORRE 3_1923	331.817	43,07	99.545	50.436.193	7.704	30,00%	VIS REN.URB
153	TORRE 3_1924	331.817	42,74	99.545	50.768.010	7.764	30,00%	VIS REN.URB
154	TORRE 3_1925	331.817	43,57	99.545	51.099.827	7.616	30,00%	VIS REN.URB
155	TORRE 3_1926	331.817	43,57	99.545	51.431.644	7.616	30,00%	VIS REN.URB
156	TORRE 3_1927	331.817	42,74	99.545	51.763.461	7.764	30,00%	VIS REN.URB
157	TORRE 3_1928	331.817	42,74	99.545	52.095.278	7.764	30,00%	VIS REN.URB
158	TORRE 3_2020	331.817	43,90	99.545	52.427.095	7.558	30,00%	VIS REN.URB
159	TORRE 3_2021	331.817	43,87	99.545	52.758.912	7.564	30,00%	VIS REN.URB
160	TORRE 3_2022	331.817	42,74	99.545	53.090.729	7.764	30,00%	VIS REN.URB
161	TORRE 3_2023	331.817	42,74	99.545	53.422.546	7.764	30,00%	VIS REN.URB
162	TORRE 3_2024	331.817	42,74	99.545	53.754.363	7.764	30,00%	VIS REN.URB
163	TORRE 3_2025	331.817	43,57	99.545	54.086.180	7.616	30,00%	VIS REN.URB
164	TORRE 3_2026	331.817	43,57	99.545	54.417.997	7.616	30,00%	VIS REN.URB
165	TORRE 3_2027	331.817	42,81	99.545	54.749.814	7.751	30,00%	VIS REN.URB
166	TORRE 3_2028	331.817	42,81	99.545	55.081.631	7.751	30,00%	VIS REN.URB
167	TORRE 3_2120	331.817	43,90	99.545	55.413.449	7.558	30,00%	VIS REN.URB
168	TORRE 3_2121	331.817	43,87	99.545	55.745.266	7.564	30,00%	VIS REN.URB
169	TORRE 3_2122	331.817	42,74	99.545	56.077.083	7.764	30,00%	VIS REN.URB
170	TORRE 3_2123	331.817	42,74	99.545	56.408.900	7.764	30,00%	VIS REN.URB
171	TORRE 3_2124	331.817	42,74	99.545	56.740.717	7.764	30,00%	VIS REN.URB
172	TORRE 3_2125	331.817	43,57	99.545	57.072.534	7.616	30,00%	VIS REN.URB
173	TORRE 3_2126	331.817	43,57	99.545	57.404.351	7.616	30,00%	VIS REN.URB
174	TORRE 3_2127	331.817	42,81	99.545	57.736.168	7.751	30,00%	VIS REN.URB
175	TORRE 3_2128	331.817	42,81	99.545	58.067.985	7.751	30,00%	VIS REN.URB
176	TORRE 3_2220	331.817	43,90	99.545	58.399.802	7.558	30,00%	VIS REN.URB
177	TORRE 3_2221	331.817	43,87	99.545	58.731.619	7.564	30,00%	VIS REN.URB
178	TORRE 3_2222	331.817	42,74	99.545	59.063.436	7.764	30,00%	VIS REN.URB
179	TORRE 3_2223	331.817	42,74	99.545	59.395.253	7.764	30,00%	VIS REN.URB
180	TORRE 3_2224	331.817	42,74	99.545	59.727.070	7.764	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA 08/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CÓDIGO PM05-FO121
			VERSIÓN 15

ANEXO DE VENTAS
Citas al día COPV

(Decreto 1180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 15 de 2012, artículo 145, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-01-30	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMELV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMELV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.661.380	299,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.059.863
Valor mínimo	262.900	39,89	6.611	125,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIS REN URB 425		NO VENTA 5
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
							
FILA VALIDACIÓN						11. ¿Existe construcción en suelo como NO VENTA?	
						NO	

Totales:	1100	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 90.854.731			29,84%	
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 SMMELV
181	TORRE 3_2225	331.817	43,57	99.545	60.058.887	7.616	30,00%	VIS REN.URB
182	TORRE 3_2226	331.817	43,57	99.545	60.390.704	7.616	30,00%	VIS REN.URB
183	TORRE 3_2227	331.817	42,81	99.545	60.722.521	7.751	30,00%	VIS REN.URB
184	TORRE 3_2228	331.817	42,81	99.545	61.054.338	7.751	30,00%	VIS REN.URB
185	TORRE 3_2320	331.817	43,90	99.545	61.386.156	7.558	30,00%	VIS REN.URB
186	TORRE 3_2321	331.817	43,87	99.545	61.717.973	7.564	30,00%	VIS REN.URB
187	TORRE 3_2322	331.817	42,74	99.545	62.049.790	7.764	30,00%	VIS REN.URB
188	TORRE 3_2323	331.817	42,74	99.545	62.381.607	7.764	30,00%	VIS REN.URB
189	TORRE 3_2324	331.817	42,74	99.545	62.713.424	7.764	30,00%	VIS REN.URB
190	TORRE 3_2325	331.817	43,57	99.545	63.045.241	7.616	30,00%	VIS REN.URB
191	TORRE 3_2326	331.817	43,57	99.545	63.377.058	7.616	30,00%	VIS REN.URB
192	TORRE 3_2327	331.817	42,81	99.545	63.708.875	7.751	30,00%	VIS REN.URB
193	TORRE 3_2328	331.817	42,81	99.545	64.040.692	7.751	30,00%	VIS REN.URB
194	TORRE 3_2420	331.817	43,90	99.545	64.372.509	7.558	30,00%	VIS REN.URB
195	TORRE 3_2421	351.726	43,87	105.518	64.724.235	8.017	30,00%	VIS REN.URB
196	TORRE 3_2422	351.726	42,74	105.518	65.075.961	8.229	30,00%	VIS REN.URB
197	TORRE 3_2423	351.726	42,74	105.518	65.427.687	8.229	30,00%	VIS REN.URB
198	TORRE 3_2424	351.726	42,74	105.518	65.779.413	8.229	30,00%	VIS REN.URB
199	TORRE 3_2425	351.726	43,57	105.518	66.131.139	8.073	30,00%	VIS REN.URB
200	TORRE 3_2426	351.726	43,57	105.518	66.482.866	8.073	30,00%	VIS REN.URB
201	TORRE 3_2427	351.726	42,81	105.518	66.834.592	8.216	30,00%	VIS REN.URB
202	TORRE 3_2428	351.726	42,81	105.518	67.186.318	8.216	30,00%	VIS REN.URB
203	TORRE 3_2520	351.726	43,90	105.518	67.538.044	8.012	30,00%	VIS REN.URB
204	TORRE 3_2521	351.726	43,87	105.518	67.889.770	8.017	30,00%	VIS REN.URB
205	TORRE 3_2522	351.726	43,07	105.518	68.241.496	8.166	30,00%	VIS REN.URB
206	TORRE 3_2523	351.726	43,07	105.518	68.593.222	8.166	30,00%	VIS REN.URB
207	TORRE 3_2524	351.726	42,74	105.518	68.944.948	8.229	30,00%	VIS REN.URB
208	TORRE 3_2525	351.726	43,57	105.518	69.296.674	8.073	30,00%	VIS REN.URB
209	TORRE 3_2526	351.726	43,57	105.518	69.648.400	8.073	30,00%	VIS REN.URB
210	TORRE 3_2527	351.726	42,74	105.518	70.000.126	8.229	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA: 09/11/2024
			CÓDIGO: PM05-FD0121
			VERSIÓN: 10

ANEXO DE VENTAS
-Citas alías COPV

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 10, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-30	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
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	2.461.300	286,13	19.060	1324,13		2031	\$ 2.000.863
Valor mínimo	252.600	39,89	6.341	125,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		0
9. Observación:	 10. Firma del representante						
FILA VALIDACIÓN:							NO

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
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
211	TORRE 3_2528	351.726	42,74	105.518	70.351.852	8.229	30,00%	VIS REN.URB
212	TORRE 3_2620	351.726	43,90	105.518	70.703.579	8.012	30,00%	VIS REN.URB
213	TORRE 3_2621	351.726	43,87	105.518	71.055.305	8.017	30,00%	VIS REN.URB
214	TORRE 3_2622	351.726	42,74	105.518	71.407.031	8.229	30,00%	VIS REN.URB
215	TORRE 3_2623	351.726	42,74	105.518	71.758.757	8.229	30,00%	VIS REN.URB
216	TORRE 3_2624	351.726	42,74	105.518	72.110.483	8.229	30,00%	VIS REN.URB
217	TORRE 3_2625	351.726	43,57	105.518	72.462.209	8.073	30,00%	VIS REN.URB
218	TORRE 3_2626	351.726	43,57	105.518	72.813.935	8.073	30,00%	VIS REN.URB
219	TORRE 3_2627	351.726	42,81	105.518	73.165.661	8.216	30,00%	VIS REN.URB
220	TORRE 3_2628	351.726	42,81	105.518	73.517.387	8.216	30,00%	VIS REN.URB
221	TORRE 3_2720	351.726	43,90	105.518	73.869.113	8.012	30,00%	VIS REN.URB
222	TORRE 3_2721	351.726	43,87	105.518	74.220.839	8.017	30,00%	VIS REN.URB
223	TORRE 3_2722	351.726	43,07	105.518	74.572.565	8.166	30,00%	VIS REN.URB
224	TORRE 3_2723	351.726	43,07	105.518	74.924.291	8.166	30,00%	VIS REN.URB
225	TORRE 3_2724	351.726	42,74	105.518	75.276.018	8.229	30,00%	VIS REN.URB
226	TORRE 3_2725	351.726	43,57	105.518	75.627.744	8.073	30,00%	VIS REN.URB
227	TORRE 3_2726	351.726	43,57	105.518	75.979.470	8.073	30,00%	VIS REN.URB
228	TORRE 3_2727	351.726	42,74	105.518	76.331.196	8.229	30,00%	VIS REN.URB
229	TORRE 3_2728	351.726	42,74	105.518	76.682.922	8.229	30,00%	VIS REN.URB
230	TORRE 3_2820	351.726	43,90	105.518	77.034.648	8.012	30,00%	VIS REN.URB
231	TORRE 3_2821	351.726	43,87	105.518	77.386.374	8.017	30,00%	VIS REN.URB
232	TORRE 3_2822	351.726	42,74	105.518	77.738.100	8.229	30,00%	VIS REN.URB
233	TORRE 3_2823	351.726	42,74	105.518	78.089.826	8.229	30,00%	VIS REN.URB
234	TORRE 3_2824	351.726	42,74	105.518	78.441.552	8.229	30,00%	VIS REN.URB
235	TORRE 3_2825	351.726	43,57	105.518	78.793.278	8.073	30,00%	VIS REN.URB
236	TORRE 3_2826	351.726	43,57	105.518	79.145.004	8.073	30,00%	VIS REN.URB
237	TORRE 3_2827	351.726	42,81	105.518	79.496.731	8.216	30,00%	VIS REN.URB
238	TORRE 3_2828	351.726	42,81	105.518	79.848.457	8.216	30,00%	VIS REN.URB
239	TORRE 3_2920	351.726	43,90	105.518	80.200.183	8.012	30,00%	VIS REN.URB
240	TORRE 3_2921	351.726	43,87	105.518	80.551.909	8.017	30,00%	VIS REN.URB

Formato PM05-FD0121 V10

*Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y

*Presupuesto de Ventas

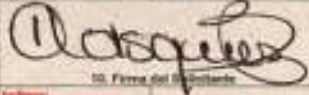
Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 8 de 37

 ALCALÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 01/10/2014
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 0

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2785 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2015-01-28	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
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	2.961.300	266,13	10.500	1326,13		2031	\$ 2.009.683
Valor mínimo	252.603	26,69	9.461	125,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación:							 10. Firma del representante
11. VALUACIÓN							Incluye plus construcción en unidades como NO VIS NO

Totales	1108	\$ 337.291.989	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
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
241	TORRE 3_2922	351.726	43,07	105.518	80.903.635	8.166	30,00%	VIS REN.URB
242	TORRE 3_2923	351.726	43,07	105.518	81.255.361	8.166	30,00%	VIS REN.URB
243	TORRE 3_2924	351.726	42,74	105.518	81.607.087	8.229	30,00%	VIS REN.URB
244	TORRE 3_2925	351.726	43,57	105.518	81.958.813	8.073	30,00%	VIS REN.URB
245	TORRE 3_2926	351.726	43,57	105.518	82.310.539	8.073	30,00%	VIS REN.URB
246	TORRE 3_2927	351.726	42,74	105.518	82.662.265	8.229	30,00%	VIS REN.URB
247	TORRE 3_2928	351.726	42,74	105.518	83.013.991	8.229	30,00%	VIS REN.URB
248	TORRE 3_3020	351.726	43,90	105.518	83.365.717	8.012	30,00%	VIS REN.URB
249	TORRE 3_3021	351.726	43,87	105.518	83.717.444	8.017	30,00%	VIS REN.URB
250	TORRE 3_3022	351.726	42,74	105.518	84.069.170	8.229	30,00%	VIS REN.URB
251	TORRE 3_3023	351.726	42,74	105.518	84.420.896	8.229	30,00%	VIS REN.URB
252	TORRE 3_3024	351.726	42,74	105.518	84.772.622	8.229	30,00%	VIS REN.URB
253	TORRE 3_3025	351.726	43,57	105.518	85.124.348	8.073	30,00%	VIS REN.URB
254	TORRE 3_3026	351.726	43,57	105.518	85.476.074	8.073	30,00%	VIS REN.URB
255	TORRE 3_3027	351.726	42,81	105.518	85.827.800	8.216	30,00%	VIS REN.URB
256	TORRE 3_3028	351.726	42,81	105.518	86.179.526	8.216	30,00%	VIS REN.URB
257	TORRE 4_230	313.035	43,50	93.910	86.492.561	7.196	30,00%	VIS REN.URB
258	TORRE 4_329	313.035	42,74	93.910	86.805.596	7.324	30,00%	VIS REN.URB
259	TORRE 4_330	313.035	43,50	93.910	87.118.631	7.196	30,00%	VIS REN.URB
260	TORRE 4_331	313.035	43,50	93.910	87.431.666	7.196	30,00%	VIS REN.URB
261	TORRE 4_332	313.035	42,74	93.910	87.744.701	7.324	30,00%	VIS REN.URB
262	TORRE 4_333	283.821	39,79	85.146	88.028.522	7.133	30,00%	VIS
263	TORRE 4_334	283.821	39,69	85.146	88.312.344	7.151	30,00%	VIS
264	TORRE 4_335	283.821	39,69	85.146	88.596.165	7.151	30,00%	VIS
265	TORRE 4_336	313.035	43,87	93.910	88.909.200	7.136	30,00%	VIS REN.URB
266	TORRE 4_337	313.035	43,87	93.910	89.222.235	7.136	30,00%	VIS REN.URB
267	TORRE 4_338	283.821	39,69	85.146	89.505.056	7.151	30,00%	VIS
268	TORRE 4_339	283.821	39,71	85.146	89.789.878	7.147	30,00%	VIS
269	TORRE 4_429	313.035	42,74	93.910	90.102.913	7.324	30,00%	VIS REN.URB
270	TORRE 4_430	313.035	43,50	93.910	90.415.948	7.196	30,00%	VIS REN.URB



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
09/12/2014

CÓDIGO
PM05-FO121

EDICIÓN
15

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 2785 de 2009, Artículo 1, Parágrafo y Artículo 7, Parágrafo y Decreto 18 de 2012, artículo 185, Parágrafo

1. Fecha elaboración 2025-04-22		2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en \$MMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor \$MMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		2.601.330	266,13	10.090	1324,12		2031	\$ 2.009.861
Valor mínimo		252.030	29,69	8.481	126,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		677			425	6
9. Observación							10. Firma del representante	
FILA VALIDACIÓN							Indicador: ¿El representante es quién aparece en el VIST? NO	

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 \$MMLV
271	TORRE 4_431	313.035	43,50	93.910	90.728.982	7.196	30,00%	VIS REN.URB
272	TORRE 4_432	313.035	42,74	93.910	91.042.017	7.324	30,00%	VIS REN.URB
273	TORRE 4_433	283.821	39,79	85.146	91.325.839	7.133	30,00%	VIS
274	TORRE 4_434	283.821	39,69	85.146	91.609.660	7.151	30,00%	VIS
275	TORRE 4_435	283.821	39,69	85.146	91.893.482	7.151	30,00%	VIS
276	TORRE 4_436	313.035	43,87	93.910	92.206.516	7.136	30,00%	VIS REN.URB
277	TORRE 4_437	313.035	43,87	93.910	92.519.551	7.136	30,00%	VIS REN.URB
278	TORRE 4_438	283.821	39,69	85.146	92.803.373	7.151	30,00%	VIS
279	TORRE 4_439	283.821	39,71	85.146	93.087.194	7.147	30,00%	VIS
280	TORRE 4_529	313.035	42,74	93.910	93.400.229	7.324	30,00%	VIS REN.URB
281	TORRE 4_530	313.035	43,50	93.910	93.713.264	7.196	30,00%	VIS REN.URB
282	TORRE 4_531	313.035	43,50	93.910	94.026.299	7.196	30,00%	VIS REN.URB
283	TORRE 4_532	313.035	42,74	93.910	94.339.334	7.324	30,00%	VIS REN.URB
284	TORRE 4_533	283.821	39,79	85.146	94.623.155	7.133	30,00%	VIS
285	TORRE 4_534	283.821	39,69	85.146	94.906.977	7.151	30,00%	VIS
286	TORRE 4_535	283.821	39,69	85.146	95.190.798	7.151	30,00%	VIS
287	TORRE 4_536	313.035	43,87	93.910	95.503.833	7.136	30,00%	VIS REN.URB
288	TORRE 4_537	313.035	43,87	93.910	95.816.868	7.136	30,00%	VIS REN.URB
289	TORRE 4_538	283.821	39,69	85.146	96.100.689	7.151	30,00%	VIS
290	TORRE 4_539	283.821	39,71	85.146	96.384.511	7.147	30,00%	VIS
291	TORRE 4_629	313.035	42,74	93.910	96.697.546	7.324	30,00%	VIS REN.URB
292	TORRE 4_630	313.035	43,50	93.910	97.010.581	7.196	30,00%	VIS REN.URB
293	TORRE 4_631	313.035	43,50	93.910	97.323.616	7.196	30,00%	VIS REN.URB
294	TORRE 4_632	313.035	42,74	93.910	97.636.651	7.324	30,00%	VIS REN.URB
295	TORRE 4_633	283.821	39,79	85.146	97.920.472	7.133	30,00%	VIS
296	TORRE 4_634	283.821	39,69	85.146	98.204.293	7.151	30,00%	VIS
297	TORRE 4_635	283.821	39,69	85.146	98.488.115	7.151	30,00%	VIS
298	TORRE 4_636	313.035	43,87	93.910	98.801.150	7.136	30,00%	VIS REN.URB
299	TORRE 4_637	313.035	43,87	93.910	99.114.185	7.136	30,00%	VIS REN.URB
300	TORRE 4_638	283.821	39,69	85.146	99.398.006	7.151	30,00%	VIS

Formato PM05-FO121 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

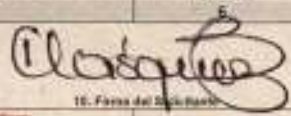
Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 10 de 37

 ALCALÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 06/11/2008 CODIGO: PM05-FD121 VERSIÓN: 02
--	--	---

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COPs

Decreto 2780 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a), Decreto 13 de 2012, artículo 18, literal c)

1. Fecha elaboración 2015-03-18	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sancito miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.881.300	296,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.002.863
Valor mínimo	262.600	25,69	5.841	125,58			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIS REN.URB	425	NÓ VALOR
9. Observación:							10. Firma del Solicitante
							 10. Firma del Solicitante
11. VALIDACIÓN							Indique ¿La Construcción se agendó como NO VIS? NO

Totales	1108	\$ 337.291.569	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,64%	
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
301	TORRE 4_639	283.821	39,71	85.146	99.681.827	7.147	30,00%	VIS
302	TORRE 4_729	313.035	42,74	93.910	99.994.862	7.324	30,00%	VIS REN.URB
303	TORRE 4_730	313.035	43,50	93.910	100.307.897	7.196	30,00%	VIS REN.URB
304	TORRE 4_731	313.035	43,50	93.910	100.620.932	7.196	30,00%	VIS REN.URB
305	TORRE 4_732	313.035	42,74	93.910	100.933.967	7.324	30,00%	VIS REN.URB
306	TORRE 4_733	283.821	39,79	85.146	101.217.788	7.133	30,00%	VIS
307	TORRE 4_734	283.821	39,69	85.146	101.501.610	7.151	30,00%	VIS
308	TORRE 4_735	283.821	39,69	85.146	101.785.431	7.151	30,00%	VIS
309	TORRE 4_736	313.035	43,87	93.910	102.088.466	7.136	30,00%	VIS REN.URB
310	TORRE 4_737	313.035	43,87	93.910	102.411.501	7.136	30,00%	VIS REN.URB
311	TORRE 4_738	283.821	39,69	85.146	102.695.322	7.151	30,00%	VIS
312	TORRE 4_739	283.821	39,71	85.146	102.979.144	7.147	30,00%	VIS
313	TORRE 4_829	313.035	42,74	93.910	103.292.179	7.324	30,00%	VIS REN.URB
314	TORRE 4_830	313.035	43,50	93.910	103.605.214	7.196	30,00%	VIS REN.URB
315	TORRE 4_831	313.035	43,50	93.910	103.918.249	7.196	30,00%	VIS REN.URB
316	TORRE 4_832	313.035	42,74	93.910	104.231.284	7.324	30,00%	VIS REN.URB
317	TORRE 4_833	283.821	39,79	85.146	104.515.105	7.133	30,00%	VIS
318	TORRE 4_834	283.821	39,69	85.146	104.798.926	7.151	30,00%	VIS
319	TORRE 4_835	283.821	39,69	85.146	105.082.748	7.151	30,00%	VIS
320	TORRE 4_836	313.035	43,87	93.910	105.395.783	7.136	30,00%	VIS REN.URB
321	TORRE 4_837	313.035	43,87	93.910	105.708.818	7.136	30,00%	VIS REN.URB
322	TORRE 4_838	283.821	39,69	85.146	105.992.639	7.151	30,00%	VIS
323	TORRE 4_839	283.821	39,71	85.146	106.276.460	7.147	30,00%	VIS
324	TORRE 4_929	313.035	42,74	93.910	106.589.495	7.324	30,00%	VIS REN.URB
325	TORRE 4_930	313.035	43,50	93.910	106.902.530	7.196	30,00%	VIS REN.URB
326	TORRE 4_931	313.035	43,50	93.910	107.215.565	7.196	30,00%	VIS REN.URB
327	TORRE 4_932	313.035	42,74	93.910	107.528.600	7.324	30,00%	VIS REN.URB
328	TORRE 4_933	283.821	39,79	85.146	107.812.422	7.133	30,00%	VIS
329	TORRE 4_934	283.821	39,69	85.146	108.096.243	7.151	30,00%	VIS
330	TORRE 4_935	283.821	39,69	85.146	108.380.064	7.151	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

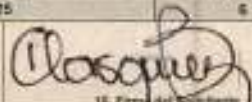
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

TECNA
04/11/2018
CÓDIGO
PM05-FO121
VERSIÓN
12

ANEXO DE VENTAS
Citas miles COPES

Decreto 1780 de 2016, Artículo 1. Item 6 y 7. Item 6 y 7. Decreto 19 de 2012, artículo 185. Item 6 y 7.

1. Fecha elaboración 2025-01-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.691.300	268,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	282.690	28,69	9.641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		
9. Observación	 15. Firma del Solicitante						NO
FILA VALIDACIÓN							

Totales	1108	\$ 237.691.960	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda ajustado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
331	TORRE 4_936	313.035	43,87	93.910	108.693.099	7.136	30,00%	VIS REN.URB
332	TORRE 4_937	313.035	43,87	93.910	109.006.134	7.136	30,00%	VIS REN.URB
333	TORRE 4_938	283.821	39,69	85.146	109.289.956	7.151	30,00%	VIS
334	TORRE 4_939	283.821	39,71	85.146	109.573.777	7.147	30,00%	VIS
335	TORRE 4_1029	313.035	42,74	93.910	109.886.812	7.324	30,00%	VIS REN.URB
336	TORRE 4_1030	313.035	43,50	93.910	110.199.847	7.196	30,00%	VIS REN.URB
337	TORRE 4_1031	313.035	43,50	93.910	110.512.882	7.196	30,00%	VIS REN.URB
338	TORRE 4_1032	313.035	42,74	93.910	110.825.917	7.324	30,00%	VIS REN.URB
339	TORRE 4_1033	283.821	39,79	85.146	111.109.738	7.133	30,00%	VIS
340	TORRE 4_1034	283.821	39,69	85.146	111.393.560	7.151	30,00%	VIS
341	TORRE 4_1035	283.821	39,69	85.146	111.677.381	7.151	30,00%	VIS
342	TORRE 4_1036	313.035	43,87	93.910	111.990.416	7.136	30,00%	VIS REN.URB
343	TORRE 4_1037	313.035	43,87	93.910	112.303.451	7.136	30,00%	VIS REN.URB
344	TORRE 4_1038	283.821	39,69	85.146	112.587.272	7.151	30,00%	VIS
345	TORRE 4_1039	283.821	39,71	85.146	112.871.094	7.147	30,00%	VIS
346	TORRE 4_1129	313.035	42,74	93.910	113.184.128	7.324	30,00%	VIS REN.URB
347	TORRE 4_1130	313.035	43,50	93.910	113.497.163	7.196	30,00%	VIS REN.URB
348	TORRE 4_1131	313.035	43,50	93.910	113.810.198	7.196	30,00%	VIS REN.URB
349	TORRE 4_1132	313.035	42,74	93.910	114.123.233	7.324	30,00%	VIS REN.URB
350	TORRE 4_1133	283.821	39,79	85.146	114.407.055	7.133	30,00%	VIS
351	TORRE 4_1134	283.821	39,69	85.146	114.690.876	7.151	30,00%	VIS
352	TORRE 4_1135	283.821	39,69	85.146	114.974.697	7.151	30,00%	VIS
353	TORRE 4_1136	313.035	43,87	93.910	115.287.732	7.136	30,00%	VIS REN.URB
354	TORRE 4_1137	313.035	43,87	93.910	115.600.767	7.136	30,00%	VIS REN.URB
355	TORRE 4_1138	283.821	39,69	85.146	115.884.589	7.151	30,00%	VIS
356	TORRE 4_1139	283.821	39,71	85.146	116.168.410	7.147	30,00%	VIS
357	TORRE 4_1229	313.035	42,74	93.910	116.481.445	7.324	30,00%	VIS REN.URB
358	TORRE 4_1230	313.035	43,50	93.910	116.794.480	7.196	30,00%	VIS REN.URB
359	TORRE 4_1231	313.035	43,50	93.910	117.107.515	7.196	30,00%	VIS REN.URB
360	TORRE 4_1232	313.035	42,74	93.910	117.420.550	7.324	30,00%	VIS REN.URB



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

FECHA
04/12/2024
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
CÓDIGO CORP

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 18 de 2011, artículo 135, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-01-30		2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
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		2.661.390	206,13	10.000	1324,12			
Valor mínimo		262.400	39,69	5.841	125,68		2024	\$ 2.009.863
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		877		VIS REN.URB 425		NO VIVABLE
Observación:		10. Firma del Solicitante						
FILA VALIDACIÓN		NO						

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,64%			
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		
361	TORRE 4_1233	283.821	39,79	85.146	117.704.371	7.133	30,00%	VIS		
362	TORRE 4_1234	283.821	39,69	85.146	117.988.193	7.151	30,00%	VIS		
363	TORRE 4_1235	283.821	39,69	85.146	118.272.014	7.151	30,00%	VIS		
364	TORRE 4_1236	313.035	43,87	93.910	118.585.049	7.136	30,00%	VIS REN.URB		
365	TORRE 4_1237	313.035	43,87	93.910	118.898.084	7.136	30,00%	VIS REN.URB		
366	TORRE 4_1238	283.821	39,69	85.146	119.181.905	7.151	30,00%	VIS		
367	TORRE 4_1239	283.821	39,71	85.146	119.465.727	7.147	30,00%	VIS		
368	TORRE 4_1329	313.035	42,74	93.910	119.778.762	7.324	30,00%	VIS REN.URB		
369	TORRE 4_1330	313.035	43,50	93.910	120.091.797	7.196	30,00%	VIS REN.URB		
370	TORRE 4_1331	313.035	43,50	93.910	120.404.832	7.196	30,00%	VIS REN.URB		
371	TORRE 4_1332	313.035	42,74	93.910	120.717.866	7.324	30,00%	VIS REN.URB		
372	TORRE 4_1333	283.821	39,79	85.146	121.001.688	7.133	30,00%	VIS		
373	TORRE 4_1334	283.821	39,69	85.146	121.285.509	7.151	30,00%	VIS		
374	TORRE 4_1335	283.821	39,69	85.146	121.569.331	7.151	30,00%	VIS		
375	TORRE 4_1336	313.035	43,87	93.910	121.882.366	7.136	30,00%	VIS REN.URB		
376	TORRE 4_1337	313.035	43,87	93.910	122.195.400	7.136	30,00%	VIS REN.URB		
377	TORRE 4_1338	283.821	39,69	85.146	122.479.222	7.151	30,00%	VIS		
378	TORRE 4_1339	283.821	39,71	85.146	122.763.043	7.147	30,00%	VIS		
379	TORRE 4_1429	313.035	42,74	93.910	123.076.078	7.324	30,00%	VIS REN.URB		
380	TORRE 4_1430	313.035	43,50	93.910	123.389.113	7.196	30,00%	VIS REN.URB		
381	TORRE 4_1431	313.035	43,50	93.910	123.702.148	7.196	30,00%	VIS REN.URB		
382	TORRE 4_1432	313.035	42,74	93.910	124.015.183	7.324	30,00%	VIS REN.URB		
383	TORRE 4_1433	283.821	39,79	85.146	124.299.004	7.133	30,00%	VIS		
384	TORRE 4_1434	283.821	39,69	85.146	124.582.826	7.151	30,00%	VIS		
385	TORRE 4_1435	283.821	39,69	85.146	124.866.647	7.151	30,00%	VIS		
386	TORRE 4_1436	313.035	43,87	93.910	125.179.682	7.136	30,00%	VIS REN.URB		
387	TORRE 4_1437	313.035	43,87	93.910	125.492.717	7.136	30,00%	VIS REN.URB		
388	TORRE 4_1438	283.821	39,69	85.146	125.776.538	7.151	30,00%	VIS		
389	TORRE 4_1439	283.821	39,71	85.146	126.060.360	7.147	30,00%	VIS		
390	TORRE 4_1529	313.035	42,74	93.910	126.373.395	7.324	30,00%	VIS REN.URB		



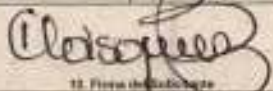
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FECHA
01/02/2014
CODIGO
PM05-FQ121
VERSION
12

ANEXO DE VENTAS
-Otros datos CORP-

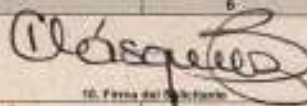
Decreto 1780 de 2004, artículo 1, inciso ii y Anexo 1, literal a y Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c

1. Fecha elaboración 2013-abr-18		2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 1-4-5-6)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² según m²	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		2.881.300	266,13	10.860	1324,12		2031	\$ 2.009.883
Valor mínimo		252.600	39,69	6.361	125,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		677		425		
9. Observación:							 10. Firma del representante	
FILA VALIDACIÓN							Indique si la documentación es correcta como NO SI	NO
Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 98.814.731		29,84%		
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
391	TORRE 4_1530	313.035	43,50	93.910	126.686.430	7.196	30,00%	VIS REN.URB
392	TORRE 4_1531	313.035	43,50	93.910	126.999.465	7.196	30,00%	VIS REN.URB
393	TORRE 4_1532	313.035	42,74	93.910	127.312.500	7.324	30,00%	VIS REN.URB
394	TORRE 4_1533	283.821	39,79	85.146	127.596.321	7.133	30,00%	VIS
395	TORRE 4_1534	283.821	39,69	85.146	127.880.142	7.151	30,00%	VIS
396	TORRE 4_1535	283.821	39,69	85.146	128.163.964	7.151	30,00%	VIS
397	TORRE 4_1536	313.035	43,87	93.910	128.476.999	7.136	30,00%	VIS REN.URB
398	TORRE 4_1537	313.035	43,87	93.910	128.790.034	7.136	30,00%	VIS REN.URB
399	TORRE 4_1538	283.821	39,69	85.146	129.073.855	7.151	30,00%	VIS
400	TORRE 4_1539	283.821	39,71	85.146	129.357.676	7.147	30,00%	VIS
401	TORRE 4_1629	313.035	42,74	93.910	129.670.711	7.324	30,00%	VIS REN.URB
402	TORRE 4_1630	313.035	43,50	93.910	129.983.746	7.196	30,00%	VIS REN.URB
403	TORRE 4_1631	313.035	43,50	93.910	130.296.781	7.196	30,00%	VIS REN.URB
404	TORRE 4_1632	313.035	42,74	93.910	130.609.816	7.324	30,00%	VIS REN.URB
405	TORRE 4_1633	283.821	39,79	85.146	130.893.638	7.133	30,00%	VIS
406	TORRE 4_1634	283.821	39,69	85.146	131.177.459	7.151	30,00%	VIS
407	TORRE 4_1635	283.821	39,69	85.146	131.461.280	7.151	30,00%	VIS
408	TORRE 4_1636	313.035	43,87	93.910	131.774.315	7.136	30,00%	VIS REN.URB
409	TORRE 4_1637	313.035	43,87	93.910	132.087.350	7.136	30,00%	VIS REN.URB
410	TORRE 4_1638	283.821	39,69	85.146	132.371.172	7.151	30,00%	VIS
411	TORRE 4_1639	283.821	39,71	85.146	132.654.993	7.147	30,00%	VIS
412	TORRE 4_1729	313.035	42,74	93.910	132.968.028	7.324	30,00%	VIS REN.URB
413	TORRE 4_1730	313.035	43,50	93.910	133.281.063	7.196	30,00%	VIS REN.URB
414	TORRE 4_1731	313.035	43,50	93.910	133.594.098	7.196	30,00%	VIS REN.URB
415	TORRE 4_1732	313.035	42,74	93.910	133.907.133	7.324	30,00%	VIS REN.URB
416	TORRE 4_1733	283.821	39,79	85.146	134.190.954	7.133	30,00%	VIS
417	TORRE 4_1734	283.821	39,69	85.146	134.474.775	7.151	30,00%	VIS
418	TORRE 4_1735	283.821	39,69	85.146	134.758.597	7.151	30,00%	VIS
419	TORRE 4_1736	313.035	43,87	93.910	135.071.632	7.136	30,00%	VIS REN.URB
420	TORRE 4_1737	313.035	43,87	93.910	135.384.667	7.136	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		JOTA 20110224
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CODIGO PM05-FO121
			VERSION 11

ANEXO DE VENTAS
-Cálculo en COP-

Decreto 2180 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal g) y Decreto 31 de 2013, artículo 186, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-04-28	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.461.300	286,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.600	29,69	5.641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIS RENO URB	425	NO VIVIS
Observación:							10. Firma del Solicitante 
FILA VALIDACIÓN						Indique (X) Si Continúa con el aprobación como NO VIVIS	NO

Totales	1108	\$ 337.891.868	47.737,11 m²	\$ 99.814.721			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda más \$	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
421	TORRE 4_1738	283.821	39,69	85.146	135.668.488	7.151	30,00%	VIS
422	TORRE 4_1739	283.821	39,71	85.146	135.952.309	7.147	30,00%	VIS
423	TORRE 4_1829	313.035	42,74	93.910	136.265.344	7.324	30,00%	VIS RENO URB
424	TORRE 4_1830	313.035	43,50	93.910	136.578.379	7.196	30,00%	VIS RENO URB
425	TORRE 4_1831	313.035	43,50	93.910	136.891.414	7.196	30,00%	VIS RENO URB
426	TORRE 4_1832	313.035	42,74	93.910	137.204.449	7.324	30,00%	VIS RENO URB
427	TORRE 4_1833	283.821	39,79	85.146	137.488.271	7.133	30,00%	VIS
428	TORRE 4_1834	283.821	39,69	85.146	137.772.092	7.151	30,00%	VIS
429	TORRE 4_1835	283.821	39,69	85.146	138.055.913	7.151	30,00%	VIS
430	TORRE 4_1836	313.035	43,87	93.910	138.368.948	7.136	30,00%	VIS RENO URB
431	TORRE 4_1837	313.035	43,87	93.910	138.681.983	7.136	30,00%	VIS RENO URB
432	TORRE 4_1838	283.821	39,69	85.146	138.965.805	7.151	30,00%	VIS
433	TORRE 4_1839	283.821	39,71	85.146	139.249.626	7.147	30,00%	VIS
434	TORRE 4_1929	313.035	42,74	93.910	139.562.661	7.324	30,00%	VIS RENO URB
435	TORRE 4_1930	313.035	43,50	93.910	139.875.696	7.196	30,00%	VIS RENO URB
436	TORRE 4_1931	313.035	43,50	93.910	140.188.731	7.196	30,00%	VIS RENO URB
437	TORRE 4_1932	313.035	42,74	93.910	140.501.766	7.324	30,00%	VIS RENO URB
438	TORRE 4_1933	283.821	39,79	85.146	140.785.587	7.133	30,00%	VIS
439	TORRE 4_1934	283.821	39,69	85.146	141.069.409	7.151	30,00%	VIS
440	TORRE 4_1935	283.821	39,69	85.146	141.353.230	7.151	30,00%	VIS
441	TORRE 4_1936	313.035	43,87	93.910	141.666.265	7.136	30,00%	VIS RENO URB
442	TORRE 4_1937	313.035	43,87	93.910	141.979.300	7.136	30,00%	VIS RENO URB
443	TORRE 4_1938	283.821	39,69	85.146	142.263.121	7.151	30,00%	VIS
444	TORRE 4_1939	283.821	39,71	85.146	142.546.943	7.147	30,00%	VIS
445	TORRE 4_2029	313.035	42,74	93.910	142.859.978	7.324	30,00%	VIS RENO URB
446	TORRE 4_2030	313.035	43,50	93.910	143.173.012	7.196	30,00%	VIS RENO URB
447	TORRE 4_2031	313.035	43,50	93.910	143.486.047	7.196	30,00%	VIS RENO URB
448	TORRE 4_2032	313.035	42,74	93.910	143.799.082	7.324	30,00%	VIS RENO URB
449	TORRE 4_2033	283.821	39,79	85.146	144.082.904	7.133	30,00%	VIS
450	TORRE 4_2034	283.821	39,69	85.146	144.366.725	7.151	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

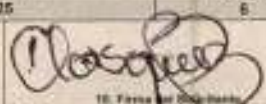
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
20/10/2024
CODIGO
PM05-FD121
VERSIÓN
12

ANEXO DE VENTAS
-Citas más COPV

Decreto 2195 de 2005, Artículo 1, inciso a) y Artículo 7, inciso c) y Decreto 10 de 2012, artículo 195, inciso b)

1. Fecha elaboración: 20/10/2024	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda: ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)	4. Datos estadísticos	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
	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²				
Valor máximo	2.861.300	250,13	10.000	1334,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.600	39,69	6.361	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación	 10. Firma de Representante						
FILA VALIDACIÓN Indique si la construcción es aprobada como NO VISIT							NO

Totales	1109	\$ 337.691.969	47.737,11 m²	\$ 69.814.731			29,64%	
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
451	TORRE 4_2035	283.821	39,69	85.146	144.650.546	7.151	30,00%	VIS
452	TORRE 4_2036	313.035	43,87	93.910	144.963.581	7.136	30,00%	VIS REN.URB
453	TORRE 4_2037	313.035	43,87	93.910	145.276.616	7.136	30,00%	VIS REN.URB
454	TORRE 4_2038	283.821	39,69	85.146	145.560.438	7.151	30,00%	VIS
455	TORRE 4_2039	283.821	39,71	85.146	145.844.259	7.147	30,00%	VIS
456	TORRE 4_2129	313.035	42,74	93.910	146.157.294	7.324	30,00%	VIS REN.URB
457	TORRE 4_2130	313.035	43,50	93.910	146.470.329	7.196	30,00%	VIS REN.URB
458	TORRE 4_2131	313.035	43,50	93.910	146.783.364	7.196	30,00%	VIS REN.URB
459	TORRE 4_2132	313.035	42,74	93.910	147.096.399	7.324	30,00%	VIS REN.URB
460	TORRE 4_2133	283.821	39,79	85.146	147.380.220	7.133	30,00%	VIS
461	TORRE 4_2134	283.821	39,69	85.146	147.664.042	7.151	30,00%	VIS
462	TORRE 4_2135	283.821	39,69	85.146	147.947.863	7.151	30,00%	VIS
463	TORRE 4_2136	313.035	43,87	93.910	148.260.898	7.136	30,00%	VIS REN.URB
464	TORRE 4_2137	313.035	43,87	93.910	148.573.933	7.136	30,00%	VIS REN.URB
465	TORRE 4_2138	283.821	39,69	85.146	148.857.754	7.151	30,00%	VIS
466	TORRE 4_2139	283.821	39,71	85.146	149.141.576	7.147	30,00%	VIS
467	TORRE 4_2229	313.035	42,74	93.910	149.454.611	7.324	30,00%	VIS REN.URB
468	TORRE 4_2230	313.035	43,50	93.910	149.767.646	7.196	30,00%	VIS REN.URB
469	TORRE 4_2231	313.035	43,50	93.910	150.080.681	7.196	30,00%	VIS REN.URB
470	TORRE 4_2232	313.035	42,74	93.910	150.393.716	7.324	30,00%	VIS REN.URB
471	TORRE 4_2233	283.821	39,79	85.146	150.677.537	7.133	30,00%	VIS
472	TORRE 4_2234	283.821	39,69	85.146	150.961.358	7.151	30,00%	VIS
473	TORRE 4_2235	283.821	39,69	85.146	151.245.180	7.151	30,00%	VIS
474	TORRE 4_2236	313.035	43,87	93.910	151.558.215	7.136	30,00%	VIS REN.URB
475	TORRE 4_2237	313.035	43,87	93.910	151.871.250	7.136	30,00%	VIS REN.URB
476	TORRE 4_2238	283.821	39,69	85.146	152.155.071	7.151	30,00%	VIS
477	TORRE 4_2239	283.821	39,71	85.146	152.438.892	7.147	30,00%	VIS
478	TORRE 4_2329	313.035	42,74	93.910	152.751.927	7.324	30,00%	VIS REN.URB
479	TORRE 4_2330	313.035	43,50	93.910	153.064.962	7.196	30,00%	VIS REN.URB
480	TORRE 4_2331	313.035	43,50	93.910	153.377.997	7.196	30,00%	VIS REN.URB

AMERO DE VENTAS
-Cinco mil COPs

Decreto 2162 de 2008, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-04-16	2. Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)	4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
			Valor máximo	2.661.398	266,13	10.000	1334,12		2031	\$ 2.009.863
			Valor mínimo	252.630	29,69	8.481	125,48			
			Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		
9. Observación:										
10. Firma del Secretario										

FEA VALIDACIÓN

Indique
plus, construcción se
cancela antes del 10/01/2025

NO

Totales	1108	\$ 337.891.968	47.737,11 m²	\$ 80.814.731			29,84%	
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
481	TORRE 4_2332	313.035	42,74	93.910	153.691.032	7.324	30,00%	VIS REN.URB
482	TORRE 4_2333	283.821	39,79	85.146	153.974.853	7.133	30,00%	VIS
483	TORRE 4_2334	283.821	39,69	85.146	154.258.675	7.151	30,00%	VIS
484	TORRE 4_2335	283.821	39,69	85.146	154.542.496	7.151	30,00%	VIS
485	TORRE 4_2336	313.035	43,87	93.910	154.855.531	7.136	30,00%	VIS REN.URB
486	TORRE 4_2337	313.035	43,87	93.910	155.168.566	7.136	30,00%	VIS REN.URB
487	TORRE 4_2338	283.821	39,69	85.146	155.452.387	7.151	30,00%	VIS
488	TORRE 4_2339	283.821	39,71	85.146	155.736.209	7.147	30,00%	VIS
489	TORRE 4_2429	313.035	42,74	93.910	156.049.244	7.324	30,00%	VIS REN.URB
490	TORRE 4_2430	313.035	43,50	93.910	156.362.279	7.196	30,00%	VIS REN.URB
491	TORRE 4_2431	313.035	43,50	93.910	156.675.314	7.196	30,00%	VIS REN.URB
492	TORRE 4_2432	313.035	42,74	93.910	156.988.349	7.324	30,00%	VIS REN.URB
493	TORRE 4_2433	283.821	39,79	85.146	157.272.170	7.133	30,00%	VIS
494	TORRE 4_2434	283.821	39,69	85.146	157.555.991	7.151	30,00%	VIS
495	TORRE 4_2435	283.821	39,69	85.146	157.839.813	7.151	30,00%	VIS
496	TORRE 4_2436	313.035	43,87	93.910	158.152.848	7.136	30,00%	VIS REN.URB
497	TORRE 4_2437	313.035	43,87	93.910	158.465.883	7.136	30,00%	VIS REN.URB
498	TORRE 4_2438	283.821	39,69	85.146	158.749.704	7.151	30,00%	VIS
499	TORRE 4_2439	283.821	39,71	85.146	159.033.525	7.147	30,00%	VIS
500	TORRE 4_2529	313.035	42,74	93.910	159.346.560	7.324	30,00%	VIS REN.URB
501	TORRE 4_2530	313.035	43,50	93.910	159.659.595	7.196	30,00%	VIS REN.URB
502	TORRE 4_2531	313.035	43,50	93.910	159.972.630	7.196	30,00%	VIS REN.URB
503	TORRE 4_2532	313.035	42,74	93.910	160.285.665	7.324	30,00%	VIS REN.URB
504	TORRE 4_2533	283.821	39,79	85.146	160.569.487	7.133	30,00%	VIS
505	TORRE 4_2534	283.821	39,69	85.146	160.853.308	7.151	30,00%	VIS
506	TORRE 4_2535	283.821	39,69	85.146	161.137.129	7.151	30,00%	VIS
507	TORRE 4_2536	313.035	43,87	93.910	161.450.164	7.136	30,00%	VIS REN.URB
508	TORRE 4_2537	313.035	43,87	93.910	161.763.199	7.136	30,00%	VIS REN.URB
509	TORRE 4_2538	283.821	39,69	85.146	162.047.021	7.151	30,00%	VIS
510	TORRE 4_2539	283.821	39,71	85.146	162.330.842	7.147	30,00%	VIS



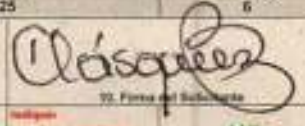
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FORMA
3610004
CÓDIGO
FMS-F0121
VERSIÓN
18

ANEXO DE VENTAS
Cobros miles COP\$

Decreto 1765 de 2003 Artículo 1, Parágrafo y Artículo 7, Item (2) y Decreto 18 de 2012 artículo 185, literal (i)

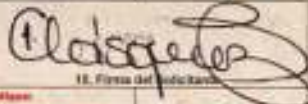
1. Fecha elaboración 2025-06-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.691.300	206,12	13.050	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.800	39,69	6.341	129,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación:	 10. Firma del Subsecretario						NO
FLA VALIDACIÓN	Indicador de la construcción en ejecución según RDS 0007						NO

Totales	1108	\$ 337.881.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			25,84%	
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 SMMMLV
511	TORRE 4_2629	313.035	42,74	93.910	162.643.877	7.324	30,00%	VIS REN.URB
512	TORRE 4_2630	313.035	43,50	93.910	162.956.912	7.196	30,00%	VIS REN.URB
513	TORRE 4_2631	313.035	43,50	93.910	163.269.947	7.196	30,00%	VIS REN.URB
514	TORRE 4_2632	313.035	42,74	93.910	163.582.982	7.324	30,00%	VIS REN.URB
515	TORRE 4_2633	283.821	39,79	85.146	163.866.803	7.133	30,00%	VIS
516	TORRE 4_2634	283.821	39,69	85.146	164.150.624	7.151	30,00%	VIS
517	TORRE 4_2635	283.821	39,69	85.146	164.434.446	7.151	30,00%	VIS
518	TORRE 4_2636	313.035	43,87	93.910	164.747.481	7.136	30,00%	VIS REN.URB
519	TORRE 4_2637	313.035	43,87	93.910	165.060.516	7.136	30,00%	VIS REN.URB
520	TORRE 4_2638	283.821	39,69	85.146	165.344.337	7.151	30,00%	VIS
521	TORRE 4_2639	283.821	39,71	85.146	165.628.158	7.147	30,00%	VIS
522	TORRE 4_2729	313.035	42,74	93.910	165.941.193	7.324	30,00%	VIS REN.URB
523	TORRE 4_2730	313.035	43,50	93.910	166.254.228	7.196	30,00%	VIS REN.URB
524	TORRE 4_2731	313.035	43,50	93.910	166.567.263	7.196	30,00%	VIS REN.URB
525	TORRE 4_2732	313.035	42,74	93.910	166.880.298	7.324	30,00%	VIS REN.URB
526	TORRE 4_2733	283.821	39,79	85.146	167.164.120	7.133	30,00%	VIS
527	TORRE 4_2734	283.821	39,69	85.146	167.447.941	7.151	30,00%	VIS
528	TORRE 4_2735	283.821	39,69	85.146	167.731.762	7.151	30,00%	VIS
529	TORRE 4_2736	313.035	43,87	93.910	168.044.797	7.136	30,00%	VIS REN.URB
530	TORRE 4_2737	313.035	43,87	93.910	168.357.832	7.136	30,00%	VIS REN.URB
531	TORRE 4_2738	283.821	39,69	85.146	168.641.654	7.151	30,00%	VIS
532	TORRE 4_2739	283.821	39,71	85.146	168.925.475	7.147	30,00%	VIS
533	TORRE 4_2829	313.035	42,74	93.910	169.238.510	7.324	30,00%	VIS REN.URB
534	TORRE 4_2830	313.035	43,50	93.910	169.551.545	7.196	30,00%	VIS REN.URB
535	TORRE 4_2831	313.035	43,50	93.910	169.864.580	7.196	30,00%	VIS REN.URB
536	TORRE 4_2832	313.035	42,74	93.910	170.177.615	7.324	30,00%	VIS REN.URB
537	TORRE 4_2833	283.821	39,79	85.146	170.461.436	7.133	30,00%	VIS
538	TORRE 4_2834	283.821	39,69	85.146	170.745.258	7.151	30,00%	VIS
539	TORRE 4_2835	283.821	39,69	85.146	171.029.079	7.151	30,00%	VIS
540	TORRE 4_2836	313.035	43,87	93.910	171.342.114	7.136	30,00%	VIS REN.URB

 ALCALÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA 01/10/2024
			CÓDIGO PMS-FC121
			VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
-Cifras en miles COP-

Decreto 2193 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 18, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-01-31	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.661.300	295,12	19.080	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	282.821	39,69	5.841	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIVIENDAS	425	
Observación:							 18. Firma del solicitante
FILA VALIDACIÓN							NO

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 95.814.731			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda actualizado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
541	TORRE 4_2837	313.035	43,87	93.910	171.655.149	7.136	30,00%	VIS REN.URB
542	TORRE 4_2838	283.821	39,69	85.146	171.938.970	7.151	30,00%	VIS
543	TORRE 4_2839	283.821	39,71	85.146	172.222.792	7.147	30,00%	VIS
544	TORRE 4_2929	313.035	42,74	93.910	172.535.827	7.324	30,00%	VIS REN.URB
545	TORRE 4_2930	313.035	43,50	93.910	172.848.862	7.196	30,00%	VIS REN.URB
546	TORRE 4_2931	313.035	43,50	93.910	173.161.896	7.196	30,00%	VIS REN.URB
547	TORRE 4_2932	313.035	42,74	93.910	173.474.931	7.324	30,00%	VIS REN.URB
548	TORRE 4_2933	283.821	39,79	85.146	173.758.753	7.133	30,00%	VIS
549	TORRE 4_2934	283.821	39,69	85.146	174.042.574	7.151	30,00%	VIS
550	TORRE 4_2935	283.821	39,69	85.146	174.326.396	7.151	30,00%	VIS
551	TORRE 4_2936	313.035	43,87	93.910	174.639.430	7.136	30,00%	VIS REN.URB
552	TORRE 4_2937	313.035	43,87	93.910	174.952.465	7.136	30,00%	VIS REN.URB
553	TORRE 4_2938	283.821	39,69	85.146	175.236.287	7.151	30,00%	VIS
554	TORRE 4_2939	283.821	39,71	85.146	175.520.108	7.147	30,00%	VIS
555	TORRE 4_3029	313.035	42,74	93.910	175.833.143	7.324	30,00%	VIS REN.URB
556	TORRE 4_3030	313.035	43,50	93.910	176.146.178	7.196	30,00%	VIS REN.URB
557	TORRE 4_3031	313.035	43,50	93.910	176.459.213	7.196	30,00%	VIS REN.URB
558	TORRE 4_3032	313.035	42,74	93.910	176.772.248	7.324	30,00%	VIS REN.URB
559	TORRE 4_3033	283.821	39,79	85.146	177.056.059	7.133	30,00%	VIS
560	TORRE 4_3034	283.821	39,69	85.146	177.339.891	7.151	30,00%	VIS
561	TORRE 4_3035	283.821	39,69	85.146	177.623.712	7.151	30,00%	VIS
562	TORRE 4_3036	313.035	43,87	93.910	177.936.747	7.136	30,00%	VIS REN.URB
563	TORRE 4_3037	313.035	43,87	93.910	178.249.782	7.136	30,00%	VIS REN.URB
564	TORRE 4_3038	283.821	39,69	85.146	178.533.603	7.151	30,00%	VIS
565	TORRE 4_3039	283.821	39,71	85.146	178.817.425	7.147	30,00%	VIS
566	TORRE 5_150	262.444	42,85	78.733	179.079.869	6.125	30,00%	VIS
567	TORRE 5_151	267.800	42,83	80.340	179.347.669	6.253	30,00%	VIS
568	TORRE 5_245	290.300	42,79	87.090	179.637.969	6.784	30,00%	VIS
569	TORRE 5_246	290.300	42,79	87.090	179.928.269	6.784	30,00%	VIS
570	TORRE 5_247	290.300	42,79	87.090	180.218.569	6.784	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FECHA
08/10/2014
CODIGO
PM5-FC121
VERSIÓN
15

ANEXO DE VENTAS
Cobros miles COP

Decreto 1742 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 15 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2014-08-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)								
4. Datos estadísticos:	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega					
Valor máximo	2.991.300	295,12	10.090	1324,12		2031	\$ 2.009.883					
Valor mínimo	252.600	29,85	8.441	125,68								
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6					
9. Observación:							10. Firma del Solicitante					
FLA VALIDACIÓN												
Indique si la documentación es aprobada como NO VALIDA												
NO												

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
571	TORRE 5_248	290.300	42,79	87.090	180.508.869	6.784	30,00%	VIS
572	TORRE 5_250	295.300	42,85	88.590	180.804.169	6.891	30,00%	VIS
573	TORRE 5_251	295.300	42,83	88.590	181.099.469	6.895	30,00%	VIS
574	TORRE 5_340	289.300	43,10	86.790	181.388.769	6.712	30,00%	VIS
575	TORRE 5_341	289.300	42,79	86.790	181.678.069	6.761	30,00%	VIS
576	TORRE 5_342	295.300	43,18	88.590	181.973.369	6.839	30,00%	VIS
577	TORRE 5_343	295.300	42,85	88.590	182.268.669	6.891	30,00%	VIS
578	TORRE 5_344	295.300	42,93	88.590	182.563.969	6.879	30,00%	VIS
579	TORRE 5_345	290.300	42,79	87.090	182.854.269	6.784	30,00%	VIS
580	TORRE 5_346	290.300	42,79	87.090	183.144.569	6.784	30,00%	VIS
581	TORRE 5_347	290.300	42,79	87.090	183.434.869	6.784	30,00%	VIS
582	TORRE 5_348	290.300	42,79	87.090	183.725.169	6.784	30,00%	VIS
583	TORRE 5_350	295.300	42,85	88.590	184.020.469	6.891	30,00%	VIS
584	TORRE 5_351	295.300	42,83	88.590	184.315.769	6.895	30,00%	VIS
585	TORRE 5_440	289.300	43,10	86.790	184.605.069	6.712	30,00%	VIS
586	TORRE 5_441	289.300	42,79	86.790	184.894.369	6.761	30,00%	VIS
587	TORRE 5_442	289.300	43,18	86.790	185.183.669	6.700	30,00%	VIS
588	TORRE 5_443	295.300	42,85	88.590	185.478.969	6.891	30,00%	VIS
589	TORRE 5_444	295.300	42,93	88.590	185.774.269	6.879	30,00%	VIS
590	TORRE 5_445	290.300	42,79	87.090	186.064.569	6.784	30,00%	VIS
591	TORRE 5_446	290.300	42,79	87.090	186.354.869	6.784	30,00%	VIS
592	TORRE 5_447	290.300	42,79	87.090	186.645.169	6.784	30,00%	VIS
593	TORRE 5_448	290.300	42,79	87.090	186.935.469	6.784	30,00%	VIS
594	TORRE 5_450	295.300	42,85	88.590	187.230.769	6.891	30,00%	VIS
595	TORRE 5_451	295.300	42,83	88.590	187.526.069	6.895	30,00%	VIS
596	TORRE 5_540	289.300	43,09	86.790	187.815.369	6.714	30,00%	VIS
597	TORRE 5_541	289.300	43,14	86.790	188.104.669	6.706	30,00%	VIS
598	TORRE 5_542	289.300	43,53	86.790	188.393.969	6.646	30,00%	VIS
599	TORRE 5_543	295.300	43,83	88.590	188.689.269	6.737	30,00%	VIS
600	TORRE 5_544	295.300	43,18	88.590	188.984.569	6.839	30,00%	VIS

Formato PM05-FC121 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

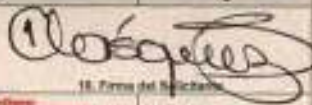
Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitabogota.gov.co

SECCIÓN C
Página: 20 de 37

 ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		RECIBO 007-10004
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		COOGLC FMS-FO121
			VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS
Citas miles COPs

Decreto 1783 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 18 de 2012, artículo 186, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-09-30	2. Socio/a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 5-4-5-6)			
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	2.651.300	288,13	10.050	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.600	39,99	5.841	129,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		877		425		NO VIVIENDAS
Observación						 18. Firma del representante	
FILA VALUACIÓN						Indica: ¿La construcción es superior a los 100 m²? NO	
Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731		29,84%	

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
501	TORRE 5_545	290.300	42,59	87.090	189.274.869	6.816	30,00%	VIS
502	TORRE 5_546	290.300	43,14	87.090	189.565.169	6.729	30,00%	VIS
503	TORRE 5_547	290.300	43,14	87.090	189.855.469	6.729	30,00%	VIS
504	TORRE 5_548	290.300	42,79	87.090	190.145.769	6.784	30,00%	VIS
505	TORRE 5_550	295.300	43,10	88.590	190.441.069	6.852	30,00%	VIS
506	TORRE 5_551	295.300	43,83	88.590	190.736.369	6.737	30,00%	VIS
507	TORRE 5_640	295.300	43,10	88.590	191.031.669	6.852	30,00%	VIS
508	TORRE 5_641	289.300	42,79	86.790	191.320.969	6.761	30,00%	VIS
509	TORRE 5_642	289.300	43,18	86.790	191.610.269	6.700	30,00%	VIS
510	TORRE 5_643	295.300	42,85	88.590	191.905.569	6.891	30,00%	VIS
511	TORRE 5_644	295.300	42,93	88.590	192.200.869	6.879	30,00%	VIS
512	TORRE 5_645	290.300	42,79	87.090	192.491.169	6.784	30,00%	VIS
513	TORRE 5_646	290.300	42,79	87.090	192.781.469	6.784	30,00%	VIS
514	TORRE 5_647	290.300	42,79	87.090	193.071.769	6.784	30,00%	VIS
515	TORRE 5_648	290.300	42,79	87.090	193.362.069	6.784	30,00%	VIS
516	TORRE 5_650	295.300	42,85	88.590	193.657.369	6.891	30,00%	VIS
517	TORRE 5_651	295.300	42,83	88.590	193.952.669	6.895	30,00%	VIS
518	TORRE 5_740	289.300	43,09	86.790	194.241.969	6.714	30,00%	VIS
519	TORRE 5_741	289.300	43,14	86.790	194.531.269	6.706	30,00%	VIS
520	TORRE 5_742	289.300	43,53	86.790	194.820.569	6.646	30,00%	VIS
521	TORRE 5_743	295.300	43,83	88.590	195.115.869	6.737	30,00%	VIS
522	TORRE 5_744	295.300	43,18	88.590	195.411.169	6.839	30,00%	VIS
523	TORRE 5_745	290.300	42,59	87.090	195.701.469	6.816	30,00%	VIS
524	TORRE 5_746	290.300	43,14	87.090	195.991.769	6.729	30,00%	VIS
525	TORRE 5_747	295.300	43,14	88.590	196.287.069	6.845	30,00%	VIS
526	TORRE 5_748	290.300	42,79	87.090	196.577.369	6.784	30,00%	VIS
527	TORRE 5_750	295.300	43,10	88.590	196.872.669	6.852	30,00%	VIS
528	TORRE 5_751	295.300	43,83	88.590	197.167.969	6.737	30,00%	VIS
529	TORRE 5_840	289.300	43,10	86.790	197.457.269	6.712	30,00%	VIS
530	TORRE 5_841	289.300	42,79	86.790	197.746.569	6.761	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

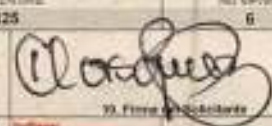
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

PCMA
WV0204
COOPRO
PM35-F0121
VERSIÓN
10

ANEXO DE VENTAS
-Criterios CORP

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal a y Decreto 19 de 2012 artículo 145, literal a

1. Fecha elaboración 2025-abr-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)	4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (t) según sencillo miles	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
			Valor máximo	2.641.300	295,13	10.350	1334,13		2031	\$ 2.009.853
			Valor mínimo	252.600	39,93	5.641	125,69			
			Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación	 10. Firma del Solicitante									
11. FILA VALIDACIÓN	Indicar si la construcción se aprobó como NO VISIT NO									

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 95.814.721			29,84%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV		
631	TORRE 5_842	289.300	43,18	86.790	198.035.869	6.700	30,00%	VIS		
632	TORRE 5_843	295.300	42,85	88.590	198.331.169	6.891	30,00%	VIS		
633	TORRE 5_844	295.300	42,93	88.590	198.626.469	6.879	30,00%	VIS		
634	TORRE 5_845	290.300	42,79	87.090	198.916.769	6.784	30,00%	VIS		
635	TORRE 5_846	290.300	42,79	87.090	199.207.069	6.784	30,00%	VIS		
636	TORRE 5_847	290.300	42,79	87.090	199.497.369	6.784	30,00%	VIS		
637	TORRE 5_848	290.300	42,79	87.090	199.787.669	6.784	30,00%	VIS		
638	TORRE 5_850	295.300	42,85	88.590	200.082.969	6.891	30,00%	VIS		
639	TORRE 5_851	289.394	42,83	86.818	200.372.363	6.757	30,00%	VIS		
640	TORRE 5_940	289.300	43,09	86.790	200.661.663	6.714	30,00%	VIS		
641	TORRE 5_941	289.300	43,14	86.790	200.950.963	6.706	30,00%	VIS		
642	TORRE 5_942	295.300	43,53	88.590	201.246.263	6.784	30,00%	VIS		
643	TORRE 5_943	295.300	43,83	88.590	201.541.563	6.737	30,00%	VIS		
644	TORRE 5_944	295.300	43,18	88.590	201.836.863	6.839	30,00%	VIS		
645	TORRE 5_945	290.300	42,59	87.090	202.127.163	6.816	30,00%	VIS		
646	TORRE 5_946	290.300	43,14	87.090	202.417.463	6.729	30,00%	VIS		
647	TORRE 5_947	290.300	43,14	87.090	202.707.763	6.729	30,00%	VIS		
648	TORRE 5_948	290.300	42,79	87.090	202.998.063	6.784	30,00%	VIS		
649	TORRE 5_950	295.300	43,10	88.590	203.293.363	6.852	30,00%	VIS		
650	TORRE 5_951	295.300	43,83	88.590	203.588.663	6.737	30,00%	VIS		
651	TORRE 5_1040	289.300	43,10	86.790	203.877.963	6.712	30,00%	VIS		
652	TORRE 5_1041	289.300	42,79	86.790	204.167.263	6.761	30,00%	VIS		
653	TORRE 5_1042	289.300	43,18	86.790	204.456.563	6.700	30,00%	VIS		
654	TORRE 5_1043	295.300	42,85	88.590	204.751.863	6.891	30,00%	VIS		
655	TORRE 5_1044	295.300	42,93	88.590	205.047.163	6.879	30,00%	VIS		
656	TORRE 5_1045	290.300	42,79	87.090	205.337.463	6.784	30,00%	VIS		
657	TORRE 5_1046	290.300	42,79	87.090	205.627.763	6.784	30,00%	VIS		
658	TORRE 5_1047	290.300	42,79	87.090	205.918.063	6.784	30,00%	VIS		
659	TORRE 5_1048	290.300	42,79	87.090	206.208.363	6.784	30,00%	VIS		
660	TORRE 5_1050	295.300	42,85	88.590	206.503.663	6.891	30,00%	VIS		

Formato PM35-F0121 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 22 de 37



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FOOT
04/0004
CODIGO
PMS-FC101
MODIFIC
10

ANEXO DE VENTAS
Obras en COP

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal a y Decreto 18 de 2012, artículo 185, literal c

1. Fecha elaboración: 2025-08-28	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)					
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.691.300	295,12	19.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.800	39,68	6.441	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIS SOLARES 425		NO VIVIS
9. Observación:	10. Firma del Solicitante						
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿La construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,91 m²	\$ 98.814.731			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda más \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial más \$	15. Precio vivienda acumulado más \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
661	TORRE 5_1051	295.300	42,83	88.590	205.798.963	6.895	30,00%	VIS
662	TORRE 5_1140	289.300	43,10	86.790	207.088.263	6.712	30,00%	VIS
663	TORRE 5_1141	289.300	42,79	86.790	207.377.563	6.761	30,00%	VIS
664	TORRE 5_1142	289.300	43,18	86.790	207.666.863	6.700	30,00%	VIS
665	TORRE 5_1143	295.300	42,85	88.590	207.962.163	6.891	30,00%	VIS
666	TORRE 5_1144	295.300	42,93	88.590	208.257.463	6.879	30,00%	VIS
667	TORRE 5_1145	295.300	42,79	88.590	208.552.763	6.901	30,00%	VIS
668	TORRE 5_1146	295.300	42,79	88.590	208.848.063	6.901	30,00%	VIS
669	TORRE 5_1147	295.300	42,79	88.590	209.143.363	6.901	30,00%	VIS
670	TORRE 5_1148	295.300	42,79	88.590	209.438.663	6.901	30,00%	VIS
671	TORRE 5_1149	295.300	42,80	88.590	209.733.963	6.900	30,00%	VIS
672	TORRE 5_1150	295.300	42,85	88.590	210.029.263	6.891	30,00%	VIS
673	TORRE 5_1151	295.300	42,83	88.590	210.324.563	6.895	30,00%	VIS
674	TORRE 5_1240	289.300	43,10	86.790	210.613.863	6.712	30,00%	VIS
675	TORRE 5_1241	289.300	42,79	86.790	210.903.163	6.761	30,00%	VIS
676	TORRE 5_1242	289.300	43,18	86.790	211.192.463	6.700	30,00%	VIS
677	TORRE 5_1243	295.300	42,85	88.590	211.487.763	6.891	30,00%	VIS
678	TORRE 5_1244	295.300	42,93	88.590	211.783.063	6.879	30,00%	VIS
679	TORRE 5_1245	295.300	42,79	88.590	212.078.363	6.901	30,00%	VIS
680	TORRE 5_1246	295.300	42,79	88.590	212.373.663	6.901	30,00%	VIS
681	TORRE 5_1247	295.300	42,79	88.590	212.668.963	6.901	30,00%	VIS
682	TORRE 5_1248	295.300	42,79	88.590	212.964.263	6.901	30,00%	VIS
683	TORRE 5_1249	295.300	42,80	88.590	213.259.563	6.900	30,00%	VIS
684	TORRE 5_1250	295.300	42,85	88.590	213.554.863	6.891	30,00%	VIS
685	TORRE 5_1251	295.300	42,83	88.590	213.850.163	6.895	30,00%	VIS
686	TORRE 5_1340	289.300	43,10	86.790	214.139.463	6.712	30,00%	VIS
687	TORRE 5_1341	289.300	42,79	86.790	214.428.763	6.761	30,00%	VIS
688	TORRE 5_1342	289.300	43,18	86.790	214.718.063	6.700	30,00%	VIS
689	TORRE 5_1343	295.300	42,85	88.590	215.013.363	6.891	30,00%	VIS
690	TORRE 5_1344	295.300	42,93	88.590	215.308.663	6.879	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

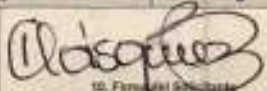
FECHA:
06/11/2024

CÓDIGO:
PM05-F0121

VERSIÓN:
01

ANEXO DE VENTAS
Criterio COPV

Decreto 2192 de 2006, Artículo 1, inciso a) y Artículo 7, inciso a) y Decreto 19 de 2012, artículo 181, inciso ii

1. Fecha elaboración 2025-09-30		2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		2.681.300	284,13	19.996	1324,12		2031	\$ 2.608.883
Valor mínimo		252.800	39,48	6.441	125,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		677		425		6
3. Observación		 10. Firma del representante legal						
FILA VALIDACIÓN							Indicador: ¿La Construcción se ajusta como 400 V10?	NO
Totales		1108	\$ 337.891.989	47.737,11 m²	\$ 92.814.731		29,84%	
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
691	TORRE 5_1345	295.300	42,79	88.590	215.603.963	6.901	30,00%	VIS
692	TORRE 5_1346	295.300	42,79	88.590	215.899.263	6.901	30,00%	VIS
693	TORRE 5_1347	295.300	42,79	88.590	216.194.563	6.901	30,00%	VIS
694	TORRE 5_1348	295.300	42,79	88.590	216.489.863	6.901	30,00%	VIS
695	TORRE 5_1349	295.300	42,80	88.590	216.785.163	6.900	30,00%	VIS
696	TORRE 5_1350	295.300	42,85	88.590	217.080.463	6.891	30,00%	VIS
697	TORRE 5_1351	295.300	42,83	88.590	217.375.763	6.895	30,00%	VIS
698	TORRE 5_1440	289.300	43,10	86.790	217.665.063	6.712	30,00%	VIS
699	TORRE 5_1441	289.300	42,79	86.790	217.954.363	6.761	30,00%	VIS
700	TORRE 5_1442	289.300	43,18	86.790	218.243.663	6.700	30,00%	VIS
701	TORRE 5_1443	295.300	42,85	88.590	218.538.963	6.891	30,00%	VIS
702	TORRE 5_1444	295.300	42,93	88.590	218.834.263	6.879	30,00%	VIS
703	TORRE 5_1445	295.300	42,79	88.590	219.129.563	6.901	30,00%	VIS
704	TORRE 5_1446	295.300	42,79	88.590	219.424.863	6.901	30,00%	VIS
705	TORRE 5_1447	295.300	42,79	88.590	219.720.163	6.901	30,00%	VIS
706	TORRE 5_1448	295.300	42,79	88.590	220.015.463	6.901	30,00%	VIS
707	TORRE 5_1449	295.300	42,80	88.590	220.310.763	6.900	30,00%	VIS
708	TORRE 5_1450	295.300	42,85	88.590	220.606.063	6.891	30,00%	VIS
709	TORRE 5_1451	295.300	42,83	88.590	220.901.363	6.895	30,00%	VIS
710	TORRE 5_1540	289.300	43,09	86.790	221.190.663	6.714	30,00%	VIS
711	TORRE 5_1541	289.300	43,14	86.790	221.479.963	6.706	30,00%	VIS
712	TORRE 5_1542	295.300	43,53	88.590	221.775.263	6.784	30,00%	VIS
713	TORRE 5_1543	295.300	43,83	88.590	222.070.563	6.737	30,00%	VIS
714	TORRE 5_1544	295.300	43,18	88.590	222.365.863	6.839	30,00%	VIS
715	TORRE 5_1545	280.535	42,59	84.161	222.646.398	6.587	30,00%	VIS
716	TORRE 5_1546	295.300	43,14	88.590	222.941.698	6.845	30,00%	VIS
717	TORRE 5_1547	292.800	43,14	87.840	223.234.498	6.787	30,00%	VIS
718	TORRE 5_1548	295.300	42,79	88.590	223.529.798	6.901	30,00%	VIS
719	TORRE 5_1549	295.300	42,80	88.590	223.825.098	6.900	30,00%	VIS
720	TORRE 5_1550	295.300	43,10	88.590	224.120.398	6.852	30,00%	VIS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA 06/10/2014
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CÓDIGO PM05-FO121
			VERSIÓN 10

AMERO DE VENTAS
Cálculo en COP

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 155, literal c)

1. Fecha elaboración 30/05/2014	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2,661,398	266,13	10,000	1326,12		2031	\$ 2,009,863
Valor mínimo	262,695	39,89	6,641	125,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		577		425		0
9. Observación							10. Firma del solicitante
							
FILA VALIDACIÓN							Indique si la documentación es aprobada o no NO VISIT
							NO

Totales	1108	\$ 337,891,968	47,737,11 m²	\$ 99,814,731			29,84%	
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 SMMMLV
721	TORRE 5_1551	295.300	43.83	88.590	224.415.698	6.737	30,00%	VIS
722	TORRE 5_1640	289.300	43.10	86.790	224.704.998	6.712	30,00%	VIS
723	TORRE 5_1641	289.300	42.79	86.790	224.994.298	6.761	30,00%	VIS
724	TORRE 5_1642	289.300	43.18	86.790	225.283.598	6.700	30,00%	VIS
725	TORRE 5_1643	295.300	42.85	88.590	225.578.898	6.891	30,00%	VIS
726	TORRE 5_1644	295.300	42.93	88.590	225.874.198	6.879	30,00%	VIS
727	TORRE 5_1645	295.300	42.79	88.590	226.169.498	6.901	30,00%	VIS
728	TORRE 5_1646	295.300	42.79	88.590	226.464.798	6.901	30,00%	VIS
729	TORRE 5_1647	295.300	42.79	88.590	226.760.098	6.901	30,00%	VIS
730	TORRE 5_1648	295.300	42.79	88.590	227.055.398	6.901	30,00%	VIS
731	TORRE 5_1649	295.300	42.80	88.590	227.350.698	6.900	30,00%	VIS
732	TORRE 5_1650	295.300	42.85	88.590	227.645.998	6.891	30,00%	VIS
733	TORRE 5_1651	295.300	42.83	88.590	227.941.298	6.895	30,00%	VIS
734	TORRE 5_1740	289.300	43.09	86.790	228.230.598	6.714	30,00%	VIS
735	TORRE 5_1741	289.300	43.14	86.790	228.519.898	6.706	30,00%	VIS
736	TORRE 5_1742	289.300	43.53	86.790	228.809.198	6.646	30,00%	VIS
737	TORRE 5_1743	295.300	43.83	88.590	229.104.498	6.737	30,00%	VIS
738	TORRE 5_1744	295.300	43.18	88.590	229.399.798	6.839	30,00%	VIS
739	TORRE 5_1745	295.300	42.59	88.590	229.695.098	6.934	30,00%	VIS
740	TORRE 5_1746	295.300	43.14	88.590	229.990.398	6.845	30,00%	VIS
741	TORRE 5_1747	295.300	43.14	88.590	230.285.698	6.845	30,00%	VIS
742	TORRE 5_1748	295.300	42.79	88.590	230.580.998	6.901	30,00%	VIS
743	TORRE 5_1749	295.300	42.80	88.590	230.876.298	6.900	30,00%	VIS
744	TORRE 5_1750	295.300	43.10	88.590	231.171.598	6.852	30,00%	VIS
745	TORRE 5_1751	295.300	43.83	88.590	231.466.898	6.737	30,00%	VIS
746	TORRE 5_1840	289.300	43.10	86.790	231.756.198	6.712	30,00%	VIS
747	TORRE 5_1841	289.300	42.79	86.790	232.045.498	6.761	30,00%	VIS
748	TORRE 5_1842	289.300	43.18	86.790	232.334.798	6.700	30,00%	VIS
749	TORRE 5_1843	295.300	42.85	88.590	232.630.098	6.891	30,00%	VIS
750	TORRE 5_1844	295.300	42.93	88.590	232.925.398	6.879	30,00%	VIS



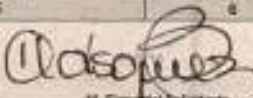
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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

FORM
00110004
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal b) y Decreto 18 de 2011, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-abr-30		2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		2.661.309	296,13	10.000	1334,12		2021	\$ 2.009.863
Valor mínimo		262.609	35,89	8.641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		677		425		6
9. Observación:							10. Firma del Solicitante  Firma del Solicitante	
FIRMA VALIDACIÓN							11. Construcción en aprobación como NO VISTO NO	

Totales		1106	\$ 337.391.003	47.737,11 m²	\$ 99.814.731		29,94%	
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
751	TORRE 5_1845	295.300	42,79	88.590	233.220.698	6.901	30,00%	VIS
752	TORRE 5_1846	295.300	42,79	88.590	233.515.998	6.901	30,00%	VIS
753	TORRE 5_1847	295.300	42,79	88.590	233.811.298	6.901	30,00%	VIS
754	TORRE 5_1848	295.300	42,79	88.590	234.106.598	6.901	30,00%	VIS
755	TORRE 5_1849	295.300	42,80	88.590	234.401.898	6.900	30,00%	VIS
756	TORRE 5_1850	295.300	42,85	88.590	234.697.198	6.891	30,00%	VIS
757	TORRE 5_1851	295.300	42,83	88.590	234.992.498	6.895	30,00%	VIS
758	TORRE 5_1940	289.300	43,09	86.790	235.281.798	6.714	30,00%	VIS
759	TORRE 5_1941	289.300	43,14	86.790	235.571.098	6.706	30,00%	VIS
760	TORRE 5_1942	289.300	43,53	86.790	235.860.398	6.646	30,00%	VIS
761	TORRE 5_1943	295.300	43,83	88.590	236.155.698	6.737	30,00%	VIS
762	TORRE 5_1944	295.300	43,18	88.590	236.450.998	6.839	30,00%	VIS
763	TORRE 5_1945	295.300	42,59	88.590	236.746.298	6.934	30,00%	VIS
764	TORRE 5_1946	295.300	43,14	88.590	237.041.598	6.845	30,00%	VIS
765	TORRE 5_1947	295.300	43,14	88.590	237.336.898	6.845	30,00%	VIS
766	TORRE 5_1948	295.300	42,79	88.590	237.632.198	6.901	30,00%	VIS
767	TORRE 5_1949	295.300	42,80	88.590	237.927.498	6.900	30,00%	VIS
768	TORRE 5_1950	289.300	43,10	86.790	238.216.798	6.712	30,00%	VIS
769	TORRE 5_1951	295.300	43,83	88.590	238.512.098	6.737	30,00%	VIS
770	TORRE 5_2040	289.300	43,10	86.790	238.801.398	6.712	30,00%	VIS
771	TORRE 5_2041	289.300	42,79	86.790	239.090.698	6.761	30,00%	VIS
772	TORRE 5_2042	289.300	43,18	86.790	239.379.998	6.700	30,00%	VIS
773	TORRE 5_2043	295.300	42,85	88.590	239.675.298	6.891	30,00%	VIS
774	TORRE 5_2044	295.300	42,93	88.590	239.970.598	6.879	30,00%	VIS
775	TORRE 5_2045	295.300	42,79	88.590	240.265.898	6.901	30,00%	VIS
776	TORRE 5_2046	295.300	42,79	88.590	240.561.198	6.901	30,00%	VIS
777	TORRE 5_2047	295.300	42,79	88.590	240.856.498	6.901	30,00%	VIS
778	TORRE 5_2048	295.300	42,79	88.590	241.151.798	6.901	30,00%	VIS
779	TORRE 5_2049	295.300	42,80	88.590	241.447.098	6.900	30,00%	VIS
780	TORRE 5_2050	295.300	42,85	88.590	241.742.398	6.891	30,00%	VIS

Formato PM05-FO121 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

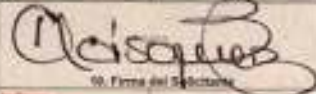
Calle 52 #13 84 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 25 de 37

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA 08/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CÓDIGO PM05-FO121
			VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
CÓDIGO CORP

Decreto 2190 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal d) y Decreto 10 de 2012, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-08-28	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2,881,300	256,13	10,000	1324,12		2031	\$ 2,009,863
Valor mínimo	262,600	39,69	5,641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		
9. Observación							10. Firma del Subsecretario
						 NO	
FILA VALIDACIÓN						Indique: 2190 Construcción se aprueba como NO VIS	

Totales		1108	\$ 327.891.069	47.737,11 m²	\$ 99.814.731		25,84%	
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
781	TORRE 5_2051	295.300	42,83	88.590	242.037.698	6.895	30,00%	VIS
782	TORRE 5_2140	289.300	43,10	86.790	242.326.998	6.712	30,00%	VIS
783	TORRE 5_2141	289.300	42,79	86.790	242.616.298	6.761	30,00%	VIS
784	TORRE 5_2142	289.300	43,18	86.790	242.905.598	6.700	30,00%	VIS
785	TORRE 5_2143	295.300	42,85	88.590	243.200.898	6.891	30,00%	VIS
786	TORRE 5_2144	295.300	42,93	88.590	243.496.198	6.879	30,00%	VIS
787	TORRE 5_2145	295.300	42,79	88.590	243.791.498	6.901	30,00%	VIS
788	TORRE 5_2146	295.300	42,79	88.590	244.086.798	6.901	30,00%	VIS
789	TORRE 5_2147	295.300	42,79	88.590	244.382.098	6.901	30,00%	VIS
790	TORRE 5_2148	295.300	42,79	88.590	244.677.398	6.901	30,00%	VIS
791	TORRE 5_2149	295.300	42,80	88.590	244.972.698	6.900	30,00%	VIS
792	TORRE 5_2150	295.300	42,85	88.590	245.267.998	6.891	30,00%	VIS
793	TORRE 5_2151	295.300	42,83	88.590	245.563.298	6.895	30,00%	VIS
794	TORRE 5_2240	289.300	43,10	86.790	245.852.598	6.712	30,00%	VIS
795	TORRE 5_2241	289.300	42,79	86.790	246.141.898	6.761	30,00%	VIS
796	TORRE 5_2242	289.300	43,18	86.790	246.431.198	6.700	30,00%	VIS
797	TORRE 5_2243	295.300	42,85	88.590	246.726.498	6.891	30,00%	VIS
798	TORRE 5_2244	295.300	42,93	88.590	247.021.798	6.879	30,00%	VIS
799	TORRE 5_2245	295.300	42,79	88.590	247.317.098	6.901	30,00%	VIS
800	TORRE 5_2246	295.300	42,79	88.590	247.612.398	6.901	30,00%	VIS
801	TORRE 5_2247	295.300	42,79	88.590	247.907.698	6.901	30,00%	VIS
802	TORRE 5_2248	295.300	42,79	88.590	248.202.998	6.901	30,00%	VIS
803	TORRE 5_2249	295.300	42,80	88.590	248.498.298	6.900	30,00%	VIS
804	TORRE 5_2250	295.300	42,85	88.590	248.793.598	6.891	30,00%	VIS
805	TORRE 5_2251	295.300	42,83	88.590	249.088.898	6.895	30,00%	VIS
806	TORRE 5_2340	289.300	43,10	86.790	249.378.198	6.712	30,00%	VIS
807	TORRE 5_2341	289.300	42,79	86.790	249.667.498	6.761	30,00%	VIS
808	TORRE 5_2342	289.300	43,18	86.790	249.956.798	6.700	30,00%	VIS
809	TORRE 5_2343	295.300	42,85	88.590	250.252.098	6.891	30,00%	VIS
810	TORRE 5_2344	295.300	42,93	88.590	250.547.398	6.879	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FECHA:
09/10/2024
CÓDIGO:
PM05-FO21
VERSIÓN:
10

ANEXO DE VENTAS
Citas: miles COP

Decreto 2180 de 2010, Artículo 1, inciso a) y Artículo 7, inciso i) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, inciso c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA (ETAPA 1) (TORRES 1-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.461.300	296,13	8.300	1324,13		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.600	39,68	6.341	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		NO VIVIENDAS
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

FLA VALIDACIÓN	Indicador ¿La Construcción es según el plano 900-910?	NO
----------------	---	----

Totales		1108	\$ 337.691.949	47.737,11 m²	\$ 99.814.721		28,84%	
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
811	TORRE 5_2345	295.300	42,79	88.590	250.842.698	6.901	30,00%	VIS
812	TORRE 5_2346	295.300	42,79	88.590	251.137.998	6.901	30,00%	VIS
813	TORRE 5_2347	295.300	42,79	88.590	251.433.298	6.901	30,00%	VIS
814	TORRE 5_2348	295.300	42,79	88.590	251.728.598	6.901	30,00%	VIS
815	TORRE 5_2349	295.300	42,80	88.590	252.023.898	6.900	30,00%	VIS
816	TORRE 5_2350	295.300	42,85	88.590	252.319.198	6.891	30,00%	VIS
817	TORRE 5_2351	295.300	42,83	88.590	252.614.498	6.895	30,00%	VIS
818	TORRE 5_2440	289.300	43,10	86.790	252.903.798	6.712	30,00%	VIS
819	TORRE 5_2441	289.300	42,79	86.790	253.193.098	6.761	30,00%	VIS
820	TORRE 5_2442	289.300	43,18	86.790	253.482.398	6.700	30,00%	VIS
821	TORRE 5_2443	295.300	42,85	88.590	253.777.698	6.891	30,00%	VIS
822	TORRE 5_2444	295.300	42,93	88.590	254.072.998	6.879	30,00%	VIS
823	TORRE 5_2445	295.300	42,79	88.590	254.368.298	6.901	30,00%	VIS
824	TORRE 5_2446	295.300	42,79	88.590	254.663.598	6.901	30,00%	VIS
825	TORRE 5_2447	295.300	42,79	88.590	254.958.898	6.901	30,00%	VIS
826	TORRE 5_2448	295.300	42,79	88.590	255.254.198	6.901	30,00%	VIS
827	TORRE 5_2449	295.300	42,80	88.590	255.549.498	6.900	30,00%	VIS
828	TORRE 5_2450	295.300	42,85	88.590	255.844.798	6.891	30,00%	VIS
829	TORRE 5_2451	292.347	42,83	87.704	256.137.145	6.826	30,00%	VIS
830	TORRE 5_2540	289.300	43,09	86.790	256.426.445	6.714	30,00%	VIS
831	TORRE 5_2541	289.300	43,14	86.790	256.715.745	6.706	30,00%	VIS
832	TORRE 5_2542	295.300	43,53	88.590	257.011.045	6.784	30,00%	VIS
833	TORRE 5_2543	295.300	43,83	88.590	257.306.345	6.737	30,00%	VIS
834	TORRE 5_2544	295.300	43,18	88.590	257.601.645	6.839	30,00%	VIS
835	TORRE 5_2545	295.300	42,59	88.590	257.896.945	6.934	30,00%	VIS
836	TORRE 5_2546	295.300	43,14	88.590	258.192.245	6.845	30,00%	VIS
837	TORRE 5_2547	295.300	43,14	88.590	258.487.545	6.845	30,00%	VIS
838	TORRE 5_2548	295.300	42,79	88.590	258.782.845	6.901	30,00%	VIS
839	TORRE 5_2549	295.300	42,80	88.590	259.078.145	6.900	30,00%	VIS
840	TORRE 5_2550	295.300	43,10	88.590	259.373.445	6.852	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

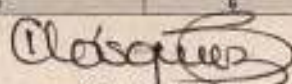
FORMA
8/11/2014

CÓDIGO
PMS-F0121

VERSIÓN
11

ANEXO DE VENTAS
Código CORP

Decreto 2168 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 25 de 2012, artículo 145, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-01-26	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5A)	4. Datos estadísticos	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo m²	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²				
Valor máximo	3.681.399	295,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.883
Valor mínimo	262.600	39,69	6.645	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		877		425		5
9. Observación	 10. Firma del Solicitante						
FILA VALIDACIÓN Indique si la construcción se ejecutó como MIP NO							NO

Totales		1104	\$ 337.891.869	47.737,11 m²	\$ 99.614.721		29,64%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
841	TORRE 5_2551	295.300	43,83	88.590	259.668.745	6.737	30,00%	VIS
842	TORRE 5_2640	289.300	43,10	86.790	259.958.045	6.712	30,00%	VIS
843	TORRE 5_2641	289.300	42,79	86.790	260.247.345	6.761	30,00%	VIS
844	TORRE 5_2642	289.300	43,18	86.790	260.536.645	6.700	30,00%	VIS
845	TORRE 5_2643	295.300	42,85	88.590	260.831.945	6.891	30,00%	VIS
846	TORRE 5_2644	295.300	42,83	88.590	261.127.245	6.879	30,00%	VIS
847	TORRE 5_2645	295.300	42,79	88.590	261.422.545	6.901	30,00%	VIS
848	TORRE 5_2646	295.300	42,79	88.590	261.717.845	6.901	30,00%	VIS
849	TORRE 5_2647	295.300	42,79	88.590	262.013.145	6.901	30,00%	VIS
850	TORRE 5_2648	295.300	42,79	88.590	262.308.445	6.901	30,00%	VIS
851	TORRE 5_2649	295.300	42,80	88.590	262.603.745	6.900	30,00%	VIS
852	TORRE 5_2650	295.300	42,85	88.590	262.899.045	6.891	30,00%	VIS
853	TORRE 5_2651	295.300	42,83	88.590	263.194.345	6.895	30,00%	VIS
854	TORRE 5_2740	289.300	43,09	86.790	263.483.645	6.714	30,00%	VIS
855	TORRE 5_2741	289.300	43,14	86.790	263.772.945	6.706	30,00%	VIS
856	TORRE 5_2742	289.300	43,53	86.790	264.062.245	6.646	30,00%	VIS
857	TORRE 5_2743	295.300	43,83	88.590	264.357.545	6.737	30,00%	VIS
858	TORRE 5_2744	295.300	43,18	88.590	264.652.845	6.839	30,00%	VIS
859	TORRE 5_2745	295.300	42,59	88.590	264.948.145	6.934	30,00%	VIS
860	TORRE 5_2746	295.300	43,14	88.590	265.243.445	6.845	30,00%	VIS
861	TORRE 5_2747	295.300	43,14	88.590	265.538.745	6.845	30,00%	VIS
862	TORRE 5_2748	295.300	42,79	88.590	265.834.045	6.901	30,00%	VIS
863	TORRE 5_2749	295.300	42,80	88.590	266.129.345	6.900	30,00%	VIS
864	TORRE 5_2750	295.300	43,10	88.590	266.424.645	6.852	30,00%	VIS
865	TORRE 5_2751	292.300	43,83	87.690	266.716.945	6.669	30,00%	VIS
866	TORRE 5_2840	289.300	43,10	86.790	267.006.245	6.712	30,00%	VIS
867	TORRE 5_2841	289.300	42,79	86.790	267.295.545	6.761	30,00%	VIS
868	TORRE 5_2842	289.300	43,18	86.790	267.584.845	6.700	30,00%	VIS
869	TORRE 5_2843	295.300	42,85	88.590	267.880.145	6.891	30,00%	VIS
870	TORRE 5_2844	295.300	42,83	88.590	268.175.445	6.879	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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

FECHA
30/10/2014
CODIGO
PM5-FOI21
VERSION
01

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COPs

Decreto 2192 de 2006 Artículo 1. Sección 1 y Artículo 7. Sección 1 y Decreto 10 de 2012 artículo 183. Decreto 10

1. Fecha elaboración 30/25-abr-20	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESCALA ETAPA 1 (TORRES 1-4-5-6)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.481.300	295,13	8.406	1324,12		2031	\$ 2.008.883
Valor mínimo	252.600	39,68	6.366	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		NO VIVIS
9. Observación:							10. Firma del solicitante

FLA VALIDACIÓN

Indicador
¿La Construcción se
aprobó como NO VIVIS?

NO

Totales	1106	\$ 137.391.068	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
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
871	TORRE 5_2845	295.300	42,79	88.590	268.470.745	6.901	30,00%	VIS
872	TORRE 5_2846	295.300	42,79	88.590	268.766.045	6.901	30,00%	VIS
873	TORRE 5_2847	295.300	42,79	88.590	269.061.345	6.901	30,00%	VIS
874	TORRE 5_2848	295.300	42,79	88.590	269.356.645	6.901	30,00%	VIS
875	TORRE 5_2849	295.300	42,80	88.590	269.651.945	6.900	30,00%	VIS
876	TORRE 5_2850	295.300	42,85	88.590	269.947.245	6.891	30,00%	VIS
877	TORRE 5_2851	295.300	42,83	88.590	270.242.545	6.895	30,00%	VIS
878	TORRE 5_2940	289.300	43,09	86.790	270.531.845	6.714	30,00%	VIS
879	TORRE 5_2941	288.300	43,14	86.490	270.820.145	6.683	30,00%	VIS
880	TORRE 5_2942	289.300	43,53	86.790	271.109.445	6.646	30,00%	VIS
881	TORRE 5_2943	295.300	43,83	88.590	271.404.745	6.737	30,00%	VIS
882	TORRE 5_2944	295.300	43,18	88.590	271.700.045	6.839	30,00%	VIS
883	TORRE 5_2945	295.300	42,59	88.590	271.995.345	6.934	30,00%	VIS
884	TORRE 5_2946	295.300	43,14	88.590	272.290.645	6.845	30,00%	VIS
885	TORRE 5_2947	295.300	43,14	88.590	272.585.945	6.845	30,00%	VIS
886	TORRE 5_2948	295.300	42,79	88.590	272.881.245	6.901	30,00%	VIS
887	TORRE 5_2949	295.300	42,80	88.590	273.176.545	6.900	30,00%	VIS
888	TORRE 5_2950	295.300	43,10	88.590	273.471.845	6.852	30,00%	VIS
889	TORRE 5_2951	295.300	43,83	88.590	273.767.145	6.737	30,00%	VIS
890	TORRE 5_3040	289.300	43,10	86.790	274.056.445	6.712	30,00%	VIS
891	TORRE 5_3041	289.300	42,79	86.790	274.345.745	6.761	30,00%	VIS
892	TORRE 5_3042	289.300	43,18	86.790	274.635.045	6.700	30,00%	VIS
893	TORRE 5_3043	295.300	42,85	88.590	274.930.345	6.891	30,00%	VIS
894	TORRE 5_3044	295.300	42,93	88.590	275.225.645	6.879	30,00%	VIS
895	TORRE 5_3045	295.300	42,79	88.590	275.520.945	6.901	30,00%	VIS
896	TORRE 5_3046	295.300	42,79	88.590	275.816.245	6.901	30,00%	VIS
897	TORRE 5_3047	295.300	42,79	88.590	276.111.545	6.901	30,00%	VIS
898	TORRE 5_3048	295.300	42,79	88.590	276.406.845	6.901	30,00%	VIS
899	TORRE 5_3049	295.300	42,80	88.590	276.702.145	6.900	30,00%	VIS
900	TORRE 5_3050	295.300	42,85	88.590	276.997.445	6.891	30,00%	VIS

Formato PM05-FOI21 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 30 de 37



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.E.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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

FECHA
09/05/2018
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
- En miles COP

Decreto 1750 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2017, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-abr-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 1-4-5-6)	4. Datos estadísticos	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega
	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²				
Valor máximo	2.461.396	286,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	262.600	29,69	8.841	126,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación	 10. Firma del Solicitante						
FEA VALIDACIÓN	 11. Comisión de aprobación como MS V001						
Totales	1190	\$ 337.991.969	47.737,19 m²	\$ 99.814.731	20,84%		NO

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMVLV
901	TORRE 5_3051	295.300	42,83	68.590	277.292.745	6.895	30,00%	VIS
902	TORRE 6_152	252.600	44,42	75.780	277.545.345	5.687	30,00%	VIS
903	TORRE 6_153	252.600	42,97	75.780	277.797.945	5.879	30,00%	VIS
904	TORRE 6_154	252.600	44,78	75.780	278.050.545	5.641	30,00%	VIS
905	TORRE 6_252	278.600	44,42	83.580	278.329.145	6.272	30,00%	VIS
906	TORRE 6_253	278.600	42,97	83.580	278.607.745	6.484	30,00%	VIS
907	TORRE 6_254	275.600	44,78	82.680	278.883.345	6.155	30,00%	VIS
908	TORRE 6_352	278.600	44,42	83.580	279.161.945	6.272	30,00%	VIS
909	TORRE 6_353	278.600	42,97	83.580	279.440.545	6.484	30,00%	VIS
910	TORRE 6_354	278.600	44,78	83.580	279.719.145	6.222	30,00%	VIS
911	TORRE 6_356	278.600	42,85	83.580	279.997.745	6.502	30,00%	VIS
912	TORRE 6_357	278.600	42,85	83.580	280.276.345	6.502	30,00%	VIS
913	TORRE 6_358	278.600	44,29	83.580	280.554.945	6.290	30,00%	VIS
914	TORRE 6_452	278.600	44,42	83.580	280.833.545	6.272	30,00%	VIS
915	TORRE 6_453	278.600	42,97	83.580	281.112.145	6.484	30,00%	VIS
916	TORRE 6_454	278.600	44,78	83.580	281.390.745	6.222	30,00%	VIS
917	TORRE 6_455	272.600	44,63	81.780	281.663.345	6.108	30,00%	VIS
918	TORRE 6_456	272.600	42,85	81.780	281.935.945	6.362	30,00%	VIS
919	TORRE 6_457	272.600	42,85	81.780	282.208.545	6.362	30,00%	VIS
920	TORRE 6_458	275.600	44,29	82.680	282.484.145	6.223	30,00%	VIS
921	TORRE 6_552	278.600	45,12	83.580	282.762.745	6.175	30,00%	VIS
922	TORRE 6_553	275.600	43,67	82.680	283.038.345	6.311	30,00%	VIS
923	TORRE 6_554	278.600	44,78	83.580	283.316.945	6.222	30,00%	VIS
924	TORRE 6_555	276.600	44,63	82.980	283.593.545	6.198	30,00%	VIS
925	TORRE 6_556	278.600	43,18	83.580	283.872.145	6.452	30,00%	VIS
926	TORRE 6_557	278.600	43,18	83.580	284.150.745	6.452	30,00%	VIS
927	TORRE 6_558	278.600	44,29	83.580	284.429.345	6.290	30,00%	VIS
928	TORRE 6_652	278.600	44,42	83.580	284.707.945	6.272	30,00%	VIS
929	TORRE 6_653	278.600	42,97	83.580	284.986.545	6.484	30,00%	VIS
930	TORRE 6_654	278.600	44,78	83.580	285.265.145	6.222	30,00%	VIS



AL CALDERA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO: 358 1600

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

TECNO
08/10/2018

CÓDIGO
PRES-FO-01

VERSIÓN
12

ANEXO DE VENTAS
-Cifras en miles COPE-

Decreto 1183 de 2015, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

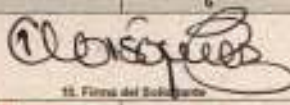
1. Fecha elaboración 2024-04-30	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 5-4-5-8)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.661.303	286,13	10.500	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.603	29,69	5.641	125,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación:				10. Firma del Solicitante			
				Indique: ¿Este presupuesto se aprueba como NO VIS?			
				NO			

Totales	1108	\$ 337.591.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
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 SMMMLV
931	TORRE 6_655	278.600	44,63	83.580	285.543.745	6.242	30,00%	VIS
932	TORRE 6_656	272.600	42,85	81.780	285.816.345	6.362	30,00%	VIS
933	TORRE 6_657	272.600	42,85	81.780	286.088.945	6.362	30,00%	VIS
934	TORRE 6_658	272.600	44,29	81.780	286.361.545	6.155	30,00%	VIS
935	TORRE 6_752	278.600	45,12	83.580	286.640.145	6.175	30,00%	VIS
936	TORRE 6_753	278.600	43,67	83.580	286.918.745	6.380	30,00%	VIS
937	TORRE 6_754	278.600	44,78	83.580	287.197.345	6.222	30,00%	VIS
938	TORRE 6_755	272.600	44,63	81.780	287.469.945	6.108	30,00%	VIS
939	TORRE 6_756	278.600	43,18	83.580	287.748.545	6.452	30,00%	VIS
940	TORRE 6_757	278.600	43,18	83.580	288.027.145	6.452	30,00%	VIS
941	TORRE 6_758	272.600	44,29	81.780	288.299.745	6.155	30,00%	VIS
942	TORRE 6_852	278.600	44,42	83.580	288.578.345	6.272	30,00%	VIS
943	TORRE 6_853	278.600	42,97	83.580	288.856.945	6.484	30,00%	VIS
944	TORRE 6_854	278.600	44,78	83.580	289.135.545	6.222	30,00%	VIS
945	TORRE 6_855	278.600	44,63	83.580	289.414.145	6.242	30,00%	VIS
946	TORRE 6_856	278.600	42,85	83.580	289.692.745	6.502	30,00%	VIS
947	TORRE 6_857	272.600	42,85	81.780	289.965.345	6.362	30,00%	VIS
948	TORRE 6_858	278.600	44,29	83.580	290.243.945	6.290	30,00%	VIS
949	TORRE 6_952	278.600	45,12	83.580	290.522.545	6.175	30,00%	VIS
950	TORRE 6_953	278.600	43,67	83.580	290.801.145	6.380	30,00%	VIS
951	TORRE 6_954	278.600	44,78	83.580	291.079.745	6.222	30,00%	VIS
952	TORRE 6_955	272.600	44,63	81.780	291.352.345	6.108	30,00%	VIS
953	TORRE 6_956	278.600	43,18	83.580	291.630.945	6.452	30,00%	VIS
954	TORRE 6_957	275.600	43,18	82.680	291.906.545	6.383	30,00%	VIS
955	TORRE 6_958	272.600	44,29	81.780	292.179.145	6.155	30,00%	VIS
956	TORRE 6_1052	278.600	44,42	83.580	292.457.745	6.272	30,00%	VIS
957	TORRE 6_1053	278.600	42,97	83.580	292.736.345	6.484	30,00%	VIS
958	TORRE 6_1054	278.600	44,78	83.580	293.014.945	6.222	30,00%	VIS
959	TORRE 6_1055	272.600	44,63	81.780	293.287.545	6.108	30,00%	VIS
960	TORRE 6_1056	278.600	42,85	83.580	293.566.145	6.502	30,00%	VIS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 30/10/2014
		CODIGO PM05-FO121
		VERSION 10

MONERO DE VENTAS
(Citas miles COP)

Decreto 2186 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a) y Decreto 19 de 2012, artículo 146, literal a)

1. Fecha elaboración 2024-01-30	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.661.390	266,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	262.600	26,26	5.641	123,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		6
9. Observación:							 10. Firma del Subsecretario
FILA VALIDACIÓN							NO

Totales	1100	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,94%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMVLV
961	TORRE 6_1057	272.600	42,85	81.780	293.838.745	6.362	30,00%	VIS
962	TORRE 6_1058	278.600	44,29	83.580	294.117.345	6.290	30,00%	VIS
963	TORRE 6_1152	278.600	44,42	83.580	294.395.945	6.272	30,00%	VIS
964	TORRE 6_1153	278.600	42,97	83.580	294.674.545	6.484	30,00%	VIS
965	TORRE 6_1154	278.600	44,78	83.580	294.953.145	6.222	30,00%	VIS
966	TORRE 6_1155	272.600	44,63	81.780	295.225.745	6.108	30,00%	VIS
967	TORRE 6_1156	278.600	42,85	83.580	295.504.345	6.502	30,00%	VIS
968	TORRE 6_1157	272.600	42,85	81.780	295.776.945	6.362	30,00%	VIS
969	TORRE 6_1158	272.600	44,29	81.780	296.049.545	6.155	30,00%	VIS
970	TORRE 6_1252	278.600	44,42	83.580	296.328.145	6.272	30,00%	VIS
971	TORRE 6_1253	278.600	42,97	83.580	296.606.745	6.484	30,00%	VIS
972	TORRE 6_1254	278.600	44,78	83.580	296.885.345	6.222	30,00%	VIS
973	TORRE 6_1255	272.600	44,63	81.780	297.157.945	6.108	30,00%	VIS
974	TORRE 6_1256	272.600	42,85	81.780	297.430.545	6.362	30,00%	VIS
975	TORRE 6_1257	272.600	42,85	81.780	297.703.145	6.362	30,00%	VIS
976	TORRE 6_1258	272.600	44,29	81.780	297.975.745	6.155	30,00%	VIS
977	TORRE 6_1352	278.600	44,42	83.580	298.254.345	6.272	30,00%	VIS
978	TORRE 6_1353	278.600	42,97	83.580	298.532.945	6.484	30,00%	VIS
979	TORRE 6_1354	278.600	44,78	83.580	298.811.545	6.222	30,00%	VIS
980	TORRE 6_1355	278.600	44,63	83.580	299.090.145	6.242	30,00%	VIS
981	TORRE 6_1356	278.600	42,85	83.580	299.368.745	6.502	30,00%	VIS
982	TORRE 6_1357	272.600	42,85	81.780	299.641.345	6.362	30,00%	VIS
983	TORRE 6_1358	272.600	44,29	81.780	299.913.945	6.155	30,00%	VIS
984	TORRE 6_1452	278.600	44,42	83.580	300.192.545	6.272	30,00%	VIS
985	TORRE 6_1453	278.600	42,97	83.580	300.471.145	6.484	30,00%	VIS
986	TORRE 6_1454	278.600	44,78	83.580	300.749.745	6.222	30,00%	VIS
987	TORRE 6_1455	278.600	44,63	83.580	301.028.345	6.242	30,00%	VIS
988	TORRE 6_1456	272.600	42,85	81.780	301.300.945	6.362	30,00%	VIS
989	TORRE 6_1457	272.600	42,85	81.780	301.573.545	6.362	30,00%	VIS
990	TORRE 6_1458	272.600	44,29	81.780	301.846.145	6.155	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP\$

Decreto 2160 de 2008, Artículo 1, Parágrafo 1, Artículo 7, Parágrafo 1 y Decreto 70 de 2012, artículo 185, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-abr-30		2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 3-4-5-6)				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		2.441.300	244,12	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo		252.600	25,69	5.641	125,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		577		425		5
9. Observación:							16. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indicador (16). Construcción se aprobó como NO VIS	NO

Totales	1108	\$ 337.891.965	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,84%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda actualizado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
991	TORRE 6_1552	278.600	45,12	83.580	302.124.745	6.175	30,00%	VIS
992	TORRE 6_1553	278.600	43,67	83.580	302.403.345	6.380	30,00%	VIS
993	TORRE 6_1554	278.600	44,78	83.580	302.681.945	6.222	30,00%	VIS
994	TORRE 6_1555	272.600	44,63	81.780	302.954.545	6.108	30,00%	VIS
995	TORRE 6_1556	278.600	43,18	83.580	303.233.145	6.452	30,00%	VIS
996	TORRE 6_1557	272.600	43,18	81.780	303.505.745	6.313	30,00%	VIS
997	TORRE 6_1558	272.600	44,29	81.780	303.778.345	6.155	30,00%	VIS
998	TORRE 6_1652	278.600	44,42	83.580	304.056.945	6.272	30,00%	VIS
999	TORRE 6_1653	278.600	42,97	83.580	304.335.545	6.484	30,00%	VIS
1000	TORRE 6_1654	278.600	44,78	83.580	304.614.145	6.222	30,00%	VIS
1001	TORRE 6_1655	272.600	44,63	81.780	304.886.745	6.108	30,00%	VIS
1002	TORRE 6_1656	272.600	42,85	81.780	305.159.345	6.362	30,00%	VIS
1003	TORRE 6_1657	272.600	42,85	81.780	305.431.945	6.362	30,00%	VIS
1004	TORRE 6_1658	272.600	44,29	81.780	305.704.545	6.155	30,00%	VIS
1005	TORRE 6_1752	273.028	45,12	81.908	305.977.573	6.051	30,00%	VIS
1006	TORRE 6_1753	264.670	43,67	79.401	306.242.243	6.061	30,00%	VIS
1007	TORRE 6_1754	278.600	44,78	83.580	306.520.843	6.222	30,00%	VIS
1008	TORRE 6_1755	278.600	44,63	83.580	306.799.443	6.242	30,00%	VIS
1009	TORRE 6_1756	264.670	43,18	79.401	307.064.113	6.129	30,00%	VIS
1010	TORRE 6_1757	278.600	43,18	83.580	307.342.713	6.452	30,00%	VIS
1011	TORRE 6_1758	272.600	44,29	81.780	307.615.313	6.155	30,00%	VIS
1012	TORRE 6_1852	278.600	44,42	83.580	307.893.913	6.272	30,00%	VIS
1013	TORRE 6_1853	278.600	42,97	83.580	308.172.513	6.484	30,00%	VIS
1014	TORRE 6_1854	278.600	44,78	83.580	308.451.113	6.222	30,00%	VIS
1015	TORRE 6_1855	278.600	44,63	83.580	308.729.713	6.242	30,00%	VIS
1016	TORRE 6_1856	272.600	42,85	81.780	309.002.313	6.362	30,00%	VIS
1017	TORRE 6_1857	272.600	42,85	81.780	309.274.913	6.362	30,00%	VIS
1018	TORRE 6_1858	272.600	44,29	81.780	309.547.513	6.155	30,00%	VIS
1019	TORRE 6_1952	278.600	45,12	83.580	309.826.113	6.175	30,00%	VIS
1020	TORRE 6_1953	278.600	43,67	83.580	310.104.713	6.380	30,00%	VIS

Formato PM05-FO121 V10

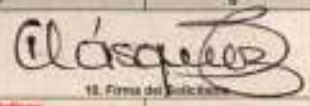
Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 34 de 37

MONEDA DE VENTAS
-CÓDIGO CORP-

Decreto 2700 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 195, literal a)

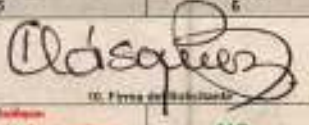
1. Fecha elaboración: 2025-01-30	2. Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda: ESKALA-ETAPA 1 (TORRES 3-6-5-6)				
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.661.380	206,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	262.690	39,89	\$ 6.611	126,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		5
9. Observación:							10. Firma del Solicitante: 
FILA VALIDACIÓN							NO

Totales	1109	\$ 337.891.369	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,34%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda en 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 SMMMLV
1021	TORRE 6_1954	278.600	44,78	83.580	310.383.313	6.222	30,00%	VIS
1022	TORRE 6_1955	272.600	44,63	81.780	310.655.913	6.108	30,00%	VIS
1023	TORRE 6_1956	278.600	43,18	83.580	310.934.513	6.452	30,00%	VIS
1024	TORRE 6_1957	278.600	43,18	83.580	311.213.113	6.452	30,00%	VIS
1025	TORRE 6_1958	272.600	44,29	81.780	311.485.713	6.155	30,00%	VIS
1026	TORRE 6_2052	277.600	44,42	83.280	311.763.313	6.249	30,00%	VIS
1027	TORRE 6_2053	278.600	42,97	83.580	312.041.913	6.484	30,00%	VIS
1028	TORRE 6_2054	278.600	44,78	83.580	312.320.513	6.222	30,00%	VIS
1029	TORRE 6_2055	272.600	44,63	81.780	312.593.113	6.108	30,00%	VIS
1030	TORRE 6_2056	272.600	42,85	81.780	312.865.713	6.362	30,00%	VIS
1031	TORRE 6_2057	272.600	42,85	81.780	313.138.313	6.362	30,00%	VIS
1032	TORRE 6_2058	272.600	44,29	81.780	313.410.913	6.155	30,00%	VIS
1033	TORRE 6_2152	278.600	44,42	83.580	313.689.513	6.272	30,00%	VIS
1034	TORRE 6_2153	278.600	42,97	83.580	313.968.113	6.484	30,00%	VIS
1035	TORRE 6_2154	278.600	44,78	83.580	314.246.713	6.222	30,00%	VIS
1036	TORRE 6_2155	272.600	44,63	81.780	314.519.313	6.108	30,00%	VIS
1037	TORRE 6_2156	272.600	42,85	81.780	314.791.913	6.362	30,00%	VIS
1038	TORRE 6_2157	272.600	42,85	81.780	315.064.513	6.362	30,00%	VIS
1039	TORRE 6_2158	272.600	44,29	81.780	315.337.113	6.155	30,00%	VIS
1040	TORRE 6_2252	278.600	44,42	83.580	315.615.713	6.272	30,00%	VIS
1041	TORRE 6_2253	278.600	42,97	83.580	315.894.313	6.484	30,00%	VIS
1042	TORRE 6_2254	278.600	44,78	83.580	316.172.913	6.222	30,00%	VIS
1043	TORRE 6_2255	272.600	44,63	81.780	316.445.513	6.108	30,00%	VIS
1044	TORRE 6_2256	272.600	42,85	81.780	316.718.113	6.362	30,00%	VIS
1045	TORRE 6_2257	272.600	42,85	81.780	316.990.713	6.362	30,00%	VIS
1046	TORRE 6_2258	272.600	44,29	81.780	317.263.313	6.155	30,00%	VIS
1047	TORRE 6_2352	278.600	44,42	83.580	317.541.913	6.272	30,00%	VIS
1048	TORRE 6_2353	278.600	42,97	83.580	317.820.513	6.484	30,00%	VIS
1049	TORRE 6_2354	278.600	44,78	83.580	318.099.113	6.222	30,00%	VIS
1050	TORRE 6_2355	272.600	44,63	81.780	318.371.713	6.108	30,00%	VIS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 2025-01-24
		CÓDIGO: PM05-FO121
		VERSIÓN: 12

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COP-

Decreto 2781 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 18 de 2012, artículo 155, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-01-24	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 5-4-3-2)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2.661.300	366,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	352.600	39,69	5.641	126,86			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		425		5
9. Observación	 10. Firma del Representante						
FEA VALIDACIÓN:							Indicar si la Construcción se aprobó como NO VIS?
							NO

Totales	1108	\$ 337.891.369	47.737,11 m²	\$ 89.514.731			29,84%	
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 SMMVLV
1051	TORRE 6_2356	272.600	42,85	81.780	318.644.313	6.362	30,00%	VIS
1052	TORRE 6_2357	272.600	42,85	81.780	318.916.913	6.362	30,00%	VIS
1053	TORRE 6_2358	272.600	44,29	81.780	319.189.513	6.155	30,00%	VIS
1054	TORRE 6_2452	278.600	44,42	83.580	319.468.113	6.272	30,00%	VIS
1055	TORRE 6_2453	278.600	42,97	83.580	319.746.713	6.484	30,00%	VIS
1056	TORRE 6_2454	278.600	44,78	83.580	320.025.313	6.222	30,00%	VIS
1057	TORRE 6_2455	272.600	44,63	81.780	320.297.913	6.108	30,00%	VIS
1058	TORRE 6_2456	272.600	42,85	81.780	320.570.513	6.362	30,00%	VIS
1059	TORRE 6_2457	272.600	42,85	81.780	320.843.113	6.362	30,00%	VIS
1060	TORRE 6_2458	272.600	44,29	81.780	321.115.713	6.155	30,00%	VIS
1061	TORRE 6_2552	273.028	45,12	81.908	321.388.741	6.051	30,00%	VIS
1062	TORRE 6_2553	278.600	43,67	83.580	321.667.341	6.380	30,00%	VIS
1063	TORRE 6_2554	278.600	44,78	83.580	321.945.941	6.222	30,00%	VIS
1064	TORRE 6_2555	272.600	44,63	81.780	322.218.541	6.108	30,00%	VIS
1065	TORRE 6_2556	278.600	43,18	83.580	322.497.141	6.452	30,00%	VIS
1066	TORRE 6_2557	278.600	43,18	83.580	322.775.741	6.452	30,00%	VIS
1067	TORRE 6_2558	272.600	44,29	81.780	323.048.341	6.155	30,00%	VIS
1068	TORRE 6_2652	278.600	44,42	83.580	323.326.941	6.272	30,00%	VIS
1069	TORRE 6_2653	278.600	42,97	83.580	323.605.541	6.484	30,00%	VIS
1070	TORRE 6_2654	278.600	44,78	83.580	323.884.141	6.222	30,00%	VIS
1071	TORRE 6_2655	272.600	44,63	81.780	324.156.741	6.108	30,00%	VIS
1072	TORRE 6_2656	278.600	42,85	83.580	324.435.341	6.502	30,00%	VIS
1073	TORRE 6_2657	272.600	42,85	81.780	324.707.941	6.362	30,00%	VIS
1074	TORRE 6_2658	272.600	44,29	81.780	324.980.541	6.155	30,00%	VIS
1075	TORRE 6_2752	278.600	45,12	83.580	325.259.141	6.175	30,00%	VIS
1076	TORRE 6_2753	278.600	43,67	83.580	325.537.741	6.380	30,00%	VIS
1077	TORRE 6_2754	278.600	44,78	83.580	325.816.341	6.222	30,00%	VIS
1078	TORRE 6_2755	278.600	44,63	83.580	326.094.941	6.242	30,00%	VIS
1079	TORRE 6_2756	272.600	43,18	81.780	326.367.541	6.313	30,00%	VIS
1080	TORRE 6_2757	278.600	43,18	83.580	326.646.141	6.452	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FORMA
M110008
CODIGO
PM05-FO121
VERSIÓN
10

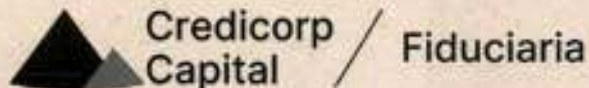
74

ANEXO DE VENTAS
CÓDIGO COPES

Decreto 2160 de 2006, artículo 1, literal a) y b) y Decreto 17 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-01-31	2. Solicitante CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda ESKALA ETAPA 1 (TORRES 1-4-5-6)				
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	2.661.300	266,13	10.000	1324,12		2031	\$ 2.009.863
Valor mínimo	252.600	29,89	8.441	128,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		677		VIS RESCUE 425		NO VIPVIS 6
9. Observación:							
10. Firma del Solicitante							
FILA VALIDACIÓN							
Indique ¿La construcción se apropia como M2 VIS?							
NO							

Totales	1108	\$ 337.891.969	47.737,11 m²	\$ 99.814.731			29,64%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda ajustado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1081	TORRE 6_2758	272.600	44,29	81.780	326.918.741	6.155	30,00%	VIS
1082	TORRE 6_2852	278.600	44,42	83.580	327.197.341	6.272	30,00%	VIS
1083	TORRE 6_2853	278.600	42,97	83.580	327.475.941	6.484	30,00%	VIS
1084	TORRE 6_2854	278.600	44,78	83.580	327.754.541	6.222	30,00%	VIS
1085	TORRE 6_2855	278.600	44,63	83.580	328.033.141	6.242	30,00%	VIS
1086	TORRE 6_2856	272.600	42,85	81.780	328.305.741	6.362	30,00%	VIS
1087	TORRE 6_2857	272.600	42,85	81.780	328.578.341	6.362	30,00%	VIS
1088	TORRE 6_2858	272.600	44,29	81.780	328.850.941	6.155	30,00%	VIS
1089	TORRE 6_2952	273.028	45,12	81.908	329.123.969	6.051	30,00%	VIS
1090	TORRE 6_2953	278.600	43,67	83.580	329.402.569	6.380	30,00%	VIS
1091	TORRE 6_2954	278.600	44,78	83.580	329.681.169	6.222	30,00%	VIS
1092	TORRE 6_2955	272.600	44,63	81.780	329.953.769	6.108	30,00%	VIS
1093	TORRE 6_2956	278.600	43,18	83.580	330.232.369	6.452	30,00%	VIS
1094	TORRE 6_2957	278.600	43,18	83.580	330.510.969	6.452	30,00%	VIS
1095	TORRE 6_2958	272.600	44,29	81.780	330.783.569	6.155	30,00%	VIS
1096	TORRE 6_3052	278.600	44,42	83.580	331.052.169	6.272	30,00%	VIS
1097	TORRE 6_3053	278.600	42,97	83.580	331.340.769	6.484	30,00%	VIS
1098	TORRE 6_3054	278.600	44,78	83.580	331.619.369	6.222	30,00%	VIS
1099	TORRE 6_3055	278.600	44,63	83.580	331.897.969	6.242	30,00%	VIS
1100	TORRE 6_3056	272.600	42,85	81.780	332.170.569	6.362	30,00%	VIS
1101	TORRE 6_3057	272.600	42,85	81.780	332.443.169	6.362	30,00%	VIS
1102	TORRE 6_3058	272.600	44,29	81.780	332.715.769	6.155	30,00%	VIS
1103	Local 12	2.661.300	266,13	0	335.377.069	10.000	0,00%	NO VIP/VIS
1104	Local 10	442.700	44,27	0	335.819.769	10.000	0,00%	NO VIP/VIS
1105	Local 11	420.900	42,09	0	336.240.669	10.000	0,00%	NO VIP/VIS
1106	Local 7	773.100	77,31	0	337.013.769	10.000	0,00%	NO VIP/VIS
1107	Local 8	435.500	43,55	0	337.449.269	10.000	0,00%	NO VIP/VIS
1108	Local 9	442.700	44,27	0	337.891.969	10.000	0,00%	NO VIP/VIS



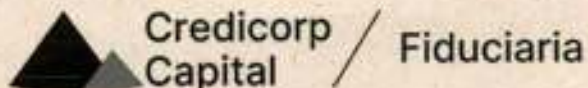
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO ESKALA

I. PARTES

- **FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** identificada con NIT. 900.192.711-6 sociedad constituida mediante escritura pública número uno (0000001) del dos (02) de enero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX], que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato como anexo.
- **FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

II. CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE planea desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado Eskala, ubicado en Bogotá, compuesto por mil seiscientos cincuenta y dos (1.652) apartamentos VIS de renovación urbana y 12 locales comerciales, divididos en seis (6) etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente de la siguiente forma: (en adelante el PROYECTO):
 - a. Etapa 1: Torre 6 – 201 apartamentos
 - b. Etapa 2: Torre 5 – 336 apartamentos
 - c. Etapa 3: Torre 4 – 309 apartamentos y 2 locales
 - d. Etapa 4: Torre 3 – 256 apartamentos y 3 locales
 - e. Etapa 5: Torre 2 – 346 apartamentos y 4 locales
 - f. Etapa 6: Torre 1 – 204 apartamentos y 2 locales
2. Que el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO se originará en el predio de mayor extensión que se encuentra identificado con el folio de matrícula No. 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

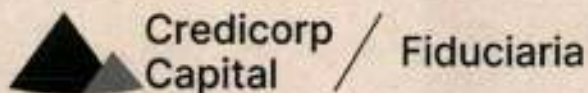


3. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo I del Título II de la Parte II, es deber de la FIDUCIARIA realizar la evaluación y verificación, de los aspectos contenidos en el subnumeral 5.2.1. según aplique.
4. Que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA.
5. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), suscriban los contratos de vinculación (en adelante los CONTRATOS DE VINCULACIÓN) con el fin de adherirse al presente contrato y constituir una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiduciedicorp Vista (en adelante FIC) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las condiciones establecidas en el presente contrato (en adelante las CONDICIONES DE GIRO); y (ii) que el FIDEICOMITENTE, a través de un anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informará a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).
6. Que el FIDEICOMITENTE constituirá un patrimonio autónomo cuya finalidad exclusiva será servir de instrumento fiduciario para el desarrollo del PROYECTO.
7. Que durante la etapa precontractual, el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

III. CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO Y FINALIDAD: El objeto del presente contrato es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los RECURSOS que transfieran los ENCARGANTES, y que serán administrados por la FIDUCIARIA en una cuenta de inversión abierta en el FIC, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, para entregarlos al patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO. En caso de no cumplirse dichas CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA restituirá los RECURSOS a los ENCARGANTES.

SEGUNDA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las

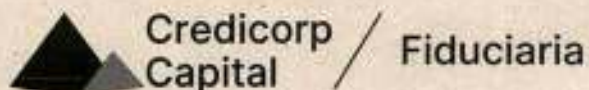


CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTES junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, serán entregados al patrimonio autónomo que EL FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los recursos de las penalidades convenidas entre este y el ENCARGANTE y cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de las cesiones a terceros de los CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Sin perjuicio de lo anterior, los ENCARGANTES serán beneficiarios respecto de los recursos entregados por estos, junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, hasta el momento en que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en el entendido que dichos recursos continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que se determinen en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
2. En el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en el FIC a favor del patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se libere la restricción de retiro sobre los mismos y sean entregados a cada ENCARGANTE según su instrucción.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en el FIC y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto y reglamento del FIC, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACIÓN y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en el FIC, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la entrega de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.

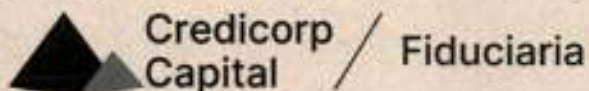


5. En el evento de desistimiento del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso de incumplimiento por más de treinta (30) días calendario en las aportaciones al FIC y/o de una (01) cuota, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en el FIC, la pena prevista en entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE. Los recursos correspondientes después de descontada la penalidad serán girados a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de "preguntas frecuentes" dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.
6. EL FIDEICOMITENTE podrá desistir unilateralmente a uno o varios ENCARGANTE(S), siempre y cuando notifique por escrito al ENCARGANTE y a LA FIDUCIARIA su decisión de desistir. Se tendrá como fecha de terminación del respectivo encargo de inversión individual la fecha en que el ENCARGANTE haya recibido la notificación escrita de desistimiento. Una vez notificado el desistimiento unilateral por parte del FIDEICOMITENTE, éste deberá pagar al ENCARGANTE, a título de compensación la pena prevista entre el ENCARGANTE y el FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE deberá pagar dentro de los tres (3) días siguientes a la comunicación remitida a la FIDUCIARIA, la compensación establecida mediante consignación en la cuenta de inversión del ENCARGANTE y remitir a esta última copia del soporte de consignación correspondiente siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el ENCARGANTE haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que el FIDEICOMITENTE identifique antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que el PROYECTO no es viable financieramente y lo sustente a la FIDUCIARIA y a los ENCARGANTES, podrá desistir a estos últimos e instruirá a la FIDUCIARIA para que devuelva los recursos junto con sus rendimientos a los ENCARGANTES. Este desistimiento no generará sanción para ninguna de las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario. En caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incumpla con esta obligación de NO HACER, declara expresamente que se aprovechó del error ajeno y en tal medida será acreedor de las acciones civiles y penales derivadas de tal conducta. Igualmente, la FIDUCIARIA podrá suspender

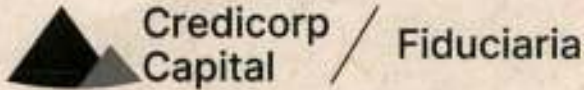


giros al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en caso de tener indicios de este incumplimiento.

PARÁGRAFO TERCERO. En ningún caso, el FIDEICOMITENTE, a través de la presente estructura fiduciaria, podrá realizar canjes o fijar como aportes de los ENCARGANTES, bienes o activos distintos a dinero.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE para desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en el FIC, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses, contados desde la fecha de constitución de la primera cuenta de inversión en el FIC para el recaudo de las ventas de la primera etapa y, para las demás etapas desde la notificación del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA del inicio de la preventa de la etapa respectiva, las siguientes condiciones para cada ETAPA:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES que permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor proyectado de ventas de la respectiva ETAPA del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIC.
- **Condición Financiera:** Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE y el contador de este, en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos, (iii) que en caso de existir crédito constructor el desembolso del mismo será realizado al Fideicomiso Inmobiliario FAI San Rafael cuya vocera y administradora será la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y (iv) que la prefactibilidad consolidada no afecta la viabilidad del proyecto.
- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo cuya titularidad se encuentre radicada en cabeza del FIDEICOMITENTE, debidamente ejecutoriadas. Así mismo, deberá acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.



El FIDEICOMITENTE deberá informar a la FIDUCIARIA, antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, si el PROYECTO requiere licencia y/o permisos y/o planes de acciones ambientales de acuerdo con la norma ambiental vigente. En caso de que el PROYECTO requiera licencia y/o permisos y/o planes de acciones ambientales deberán enviarlas a la FIDUCIARIA previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en caso contrario, deberá enviar una certificación expedida por el presentante legal donde conste este hecho.

- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA el certificado de libertad y tradición y un estudio de títulos que cumpla con las políticas de la FIDUCIARIA, actualizado al momento de la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA, respecto del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, originado del inmueble en mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias.

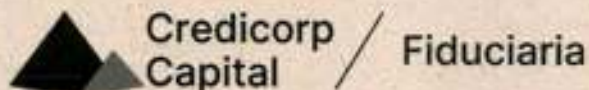
El concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, el cual podrá tener fideicomitentes adicionales al FIDEICOMITENTE.

El abogado externo certificará que realizó las gestiones establecidas en las políticas de la FIDUCIARIA sobre verificaciones de LA/FT/ADM y que no encontró ninguna señal de alerta luego de realizar el respectivo análisis.

El FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato manifiesta conocer y aceptar las políticas de estudio de títulos de la FIDUCIARIA y los requisitos que deberá cumplir el estudio de títulos para la acreditación de esta condición.

- **Otras condiciones:** (i) La celebración de un otrosí integral al contrato fiduciario denominado FA San Rafael, modificando la tipología del negocio a un fideicomiso de administración inmobiliaria, por parte del FIDEICOMITENTE cuya vocera y administradora es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y (ii) Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: ENTREGA DE RECURSOS: Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE cumpla con las condiciones adicionales establecidas para la disposición de recursos en el fideicomiso inmobiliario que constituya el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.



PARÁGRAFO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA FRENTE A LA ACREDITACION DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no participó en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE. La FIDUCIARIA no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos presentados por el FIDEICOMITENTE para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO

PARÁGRAFO TERCERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en el FIC de los ENCARGANTES, y, si estos lo solicitan, se les entregarán los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron al FIC, si hubiere lugar a ellos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del FIC, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de "preguntas frecuentes"

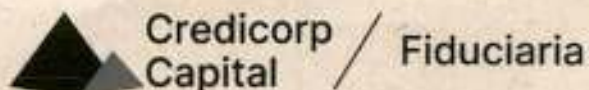
Igualmente, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES al correo electrónico registrado al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de penalidad alguna.

PARÁGRAFO CUARTO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. En el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en el FIC serán de propiedad del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIC para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en el FIC con sujeción a su Reglamento, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos del FIC, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO

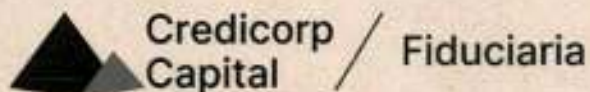


4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia de los recursos al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. Informar a los ENCARGANTES que los RECURSOS han sido entregados al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO una vez el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
7. Levantar la restricción de retiro de los recursos invertidos en la cuenta de inversión FIC de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.
8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM).
10. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato, conforme lo dispuesto en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera y si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo instruye a la FIDUCIARIA, la misma se complementará con los marcos técnicos definidos por la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
11. Aceptar electrónicamente los CONTRATOS DE VINCULACION.
12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

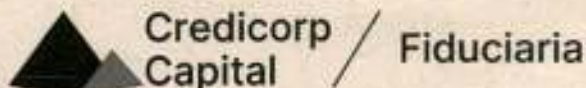
PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

- i. Mora en el pago de la comisión fiduciaria.
- ii. Cuando en ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- iii. Cuando la FIDUCIARIA tuviere dudas fundadas sobre la naturaleza, alcance de sus facultades y obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, podrá pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE y/o a la Superintendencia Financiera quedando en suspenso las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:



1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución del FIC y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto y Reglamento del FIC. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Será obligación del FIDEICOMITENTE contar con todas las licencias y/o permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO de conformidad con la normativa legal vigente aplicable.
4. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
5. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, respecto del acceso e información al consumidor financiero y los programas de publicidad.
6. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del presente contrato a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
7. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
8. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y (ii) un estado del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
9. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en los plazos señalados.
10. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
11. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM) y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente.
12. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria sobre el conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
13. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
14. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con



ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.

15. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
16. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los sub numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1, de la Parte I, Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
17. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento, la información suministrada por el FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
18. EL FIDEICOMITENTE hará seguimiento a los condicionamientos establecidos por el financiador para el desembolso del crédito constructor de tal forma que no afecten la viabilidad financiera del PROYECTO.
19. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del presente encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

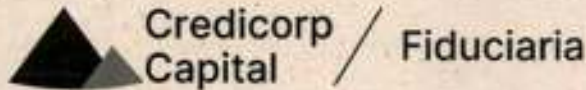
PARÁGRAFO. - En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

NOVENA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES los siguientes:

9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

- 9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.
- 9.1.2. Los establecidos en el artículo 1235 del Código de Comercio, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.

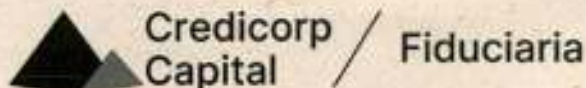
9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:



- 9.2.1 Conferir en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya una cuenta de inversión en el FIC en el caso en el que el ENCARGANTE fallezca o no sea posible su localización de conformidad con la cláusula décima y décima primera del presente contrato.
- 9.2.2 Consignar en el FIC las sumas de dinero señaladas en el Anexo No. 1 del CONTRATO DE VINCULACIÓN en las fechas allí señaladas y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en cualquier otra cuenta distinta de la informada por la FIDUCIARIA.
- 9.2.3 Pagar las penas pactadas con el FIDEICOMITENTE.
- 9.2.4 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo del CONTRATO DE VINCULACIÓN, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO. Los intereses de mora no se entenderán cubiertos por la cláusula penal pactada por el ENCARGANTE con el FIDEICOMITENTE, siempre y cuando dichas figuras jurídicas persigan finalidades diferentes. Para efectos de claridad, los intereses de mora serán incompatibles con la cláusula penal en el evento en que ambas busquen cobrar el mero retardo del ENCARGANTE.
- 9.2.5 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.
- 9.2.6 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.
- 9.2.7 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.
- 9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del presente contrato y las derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

DECIMA. FALLECIMIENTO DE LOS ENCARGANTES: En el evento fallecimiento de los ENCARGANTES, confieren mandato con representación irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN para que con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre del ENCARGANTE fallecido. Estos recursos sólo podrán ser entregados a los herederos adjudicatarios del ENCARGANTE fallecido, notarial o judicialmente. Aperturada la cuenta de inversión, EL FIDEICOMITENTE podrá suscribir con un tercero un nuevo contrato de vinculación sobre la(s) UNIDAD(ES).

Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los ENCARGANTES no fallecidos deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de 30_ días hábiles para continuar con la relación



jurídica sobre una o varias de las UNIDADES y suscribir la documentación pertinente. Si no lo hicieren, confieren mandato irrevocable LA FIDUCIARIA para liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN y, con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre de cada uno de ellos. Se entenderá que podrán disponer de sus recursos sin penalidad alguna y, en este caso, el FIDEICOMITENTE será libre de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela(s) a un tercero.

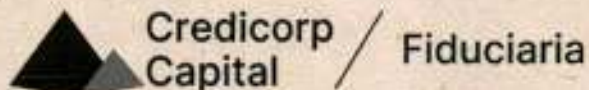
Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en el FIC mientras se acreditan las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos al FIDEICOMITENTE por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO bien a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con el FIDEICOMITENTE o bien a través de un contrato de beneficio de área, en los cuales se regulará el procedimiento en los casos de fallecimiento.

DÉCIMA PRIMERA- NO LOCALIZACIÓN DE LOS ENCARGANTES: Si no fuere posible la localización de los ENCARGANTES y existieren recursos que de conformidad con el presente Contrato les deban ser entregados, estos autorizan a LA FIDUCIARIA para que consigne los recursos existentes en el FIC junto con sus rendimientos, si los hubiere, en la cuenta bancaria descrita en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y en caso de que esta no esté vigente o por cualquier motivo no sea posible consignarlos allí, constituya en nombre y representación de los ENCARGANTES una cuenta de inversión a su nombre en el FIC, previa deducción de la pena establecida entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE, si fuere el caso y previa instrucción del FIDEICOMITENTE.

★ **DÉCIMA SEGUNDA- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

DÉCIMA TERCERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. Una comisión de administración equivalente a un salario mínimos mensual legal vigente (1 SMMLV), pagadera por mes o fracción desde la suscripción del presente contrato y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al PROYECTO en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión y tributos.
2. Una suma equivalente a salario mínimo mensual legal vigente (0,5 SMMLV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del presente contrato.



3. Si el contrato se da por terminado antes de tres (3) meses desde su constitución, se cobrará una suma equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria vigente.
4. Por la inversión de los recursos recibidos en el FIC, se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma prevista más adelante.

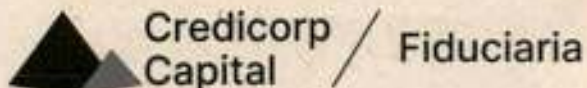
DÉCIMA CUARTA.- GASTOS: Serán gastos a cargo del FIDEICOMITENTE, conceptos tales como pero sin limitarse: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos del estudio de títulos, impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo y giros y los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

De igual manera, aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los costos y gastos del encargo fiduciario serán asumidos directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con su sola demostración sumaria dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro en la dirección registrada del FIDEICOMITENTE en la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, con la suscripción de este contrato, el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuenta estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

El FIDEICOMITENTE se obliga a pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada para los créditos ordinarios, por cada mes de retardo o proporcional a los



días de mora, en caso de incumplimiento en el pago derivado de estos conceptos y los de la remuneración de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y/o su contador público en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

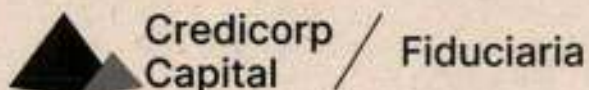
PARÁGRAFO TERCERO: Los gastos y costos del encargo fiduciario, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA QUINTA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato, ni ningún costo o gasto derivado de la administración del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades recaen única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN: La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales del FIDEICOMITENTE y, por lo tanto, para todos los efectos legales y contractuales, se entiende que este contrato tiene la naturaleza de ser *intuitu personae*, por tanto, este no podrá ceder la totalidad de la posición contractual en el presente contrato. En el evento en que el FIDEICOMITENTE decida ceder la totalidad de su posición contractual requerirá: (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuitu personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión y (ii) aprobación de la totalidad de los ENCARGANTES, quienes tendrán derecho a desistir del PROYECTO sin penalidad alguna.

Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario y será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual



el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

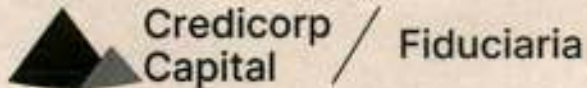
En todo caso, el cesionario deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente de la FIDUCIARIA y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM).

PARÁGRAFO: Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de las comisiones fiduciarias.

DÉCIMA SÉPTIMA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES que podrá ser otorgada mediante correo electrónico o mediante firma de otrosí al CONTRATO DE VINCULACIÓN. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE a LOS ENCARGANTES por correo certificado o por correo electrónico registrados en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.
9. Podrán darse por terminados los CONTRATO DE VINCULACIÓN y solo respecto de uno o varios ENCARGANTE(S) sea incluido 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 o tiene procesos en su



contra de Extinción de Dominio, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado.

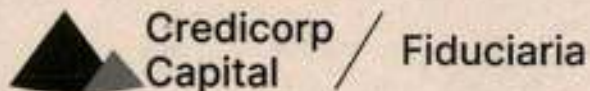
PARÁGRAFO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO no se considerará incumplimiento; por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA NOVENA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO: La etapa de liquidación del encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto, se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del encargo fiduciario, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte del FIDEICOMITENTE, no se podrá liquidar el encargo fiduciario y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar. El FIDEICOMITENTE tendrá la calidad de deudor frente a estas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.
2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda. Si al terminarse la liquidación quedare alguna suma de dinero pendiente de pagar a la FIDUCIARIA, éste se obliga 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. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1 anterior.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o si quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
4. Durante el período de liquidación, la FIDUCIARIA sólo realizará las gestiones directamente relacionadas con tal fin.
5. Si existen ENCARGANTES vinculados al PROYECTO pendientes de legalizar, el negocio fiduciario sólo se podrá liquidar hasta tanto todos los ENCARGANTES se vinculen al mismo y se entreguen los recursos a quien hubiere lugar, legalización que es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMA. - NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, se procederá en la forma que se describe a continuación:

1. Si existieren recursos líquidos en el encargo fiduciario que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, mediante el presente documento otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en su nombre y representación, los transfiera a la cuenta de inversión abierta a nombre del FIDEICOMITENTE en el FIC en caso de tenerlas. En caso de no haber ningún



producto abierto vigente a nombre del respectivo FIDEICOMITENTE en Credicorp, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión a su nombre en el FIC. En caso de ser varios los FIDEICOMITENTES, se entregará en una inversión individual en el FIC por cada FIDEICOMITENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el contrato y, en su defecto, en partes iguales.

2. En el evento que el FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente. De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

VIGÉSIMA PRIMERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las siguientes direcciones:

- **EI FIDEICOMITENTE**
Dirección: Calle 122 23-55 Bogotá
Teléfono: 6014430700
Correo electrónico: mariana.ruiz@constructoracapital.com
- **LA FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.
Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: 3394400

La FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico; pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

VIGESIMA SEGUNDA. GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM) y Operacional, entre otros.



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse en el desarrollo del negocio fiduciario una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento:

Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo y administración de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución.

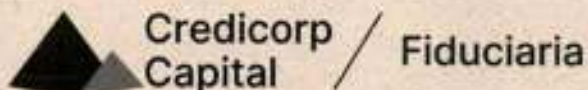
En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del encargo fiduciario, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

VIGÉSIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

VIGÉSIMA QUINTA. ANTICORRUPCIÓN: Es política de la FIDUCIARIA relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus clientes (entendiendo dentro del término Clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas y decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (la cual se podrá consultar en el siguiente enlace <https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf>) así como los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con la FIDUCIARIA. Por lo tanto:

a. El FIDEICOMITENTE está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.

b. En caso de que el FIDEICOMITENTE cuente con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, debe hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vínculo comercial entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.



c. El FIDEICOMITENTE está obligado a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de la FIDUCIARIA ni a los familiares o relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor del FIDEICOMITENTE.

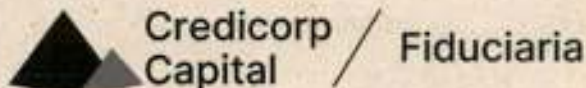
d. El FIDEICOMITENTE acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de la FIDUCIARIA, deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html>

Como consecuencia de dicho indicio, la FIDUCIARIA podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a la FIDUCIARIA por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para el FIDEICOMITENTE o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, la FIDUCIARIA hará una revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará al FIDEICOMITENTE o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.

e. El FIDEICOMITENTE, en caso sea persona jurídica, acepta que la FIDUCIARIA podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

VIGÉSIMA SEXTA. DISPOSICIONES SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (FA/FT/ADM). El FIDEICOMITENTE declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que El FIDEICOMITENTE o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

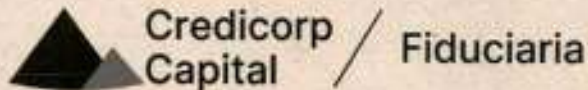
Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y



financiera que por su naturaleza puedan variar por lo menos una vez al año o cada vez que así se lo solicite LA FIDUCIARIA, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA. El incumplimiento de esta obligación faculta a LA FIDUCIARIA para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí misma o a través de un proveedor para efectuar verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.

Igualmente, EL FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA para terminar de manera unilateral e inmediata el presente contrato, en cualquiera de los siguientes eventos: **(i)** Cuando EL FIDEICOMITENTE, sus socios, administradores, beneficiarios, apoderados, autorizados, hayan sido incluidos en listas para el control de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas, así como cualquier otra lista pública relacionada con el tema del LA/FT/ADM definidas por LA FIDUCIARIA. En ese sentido, EL FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares. **(ii)** Cuando EL FIDEICOMITENTE, sus socios, administradores, beneficiarios, apoderados, autorizados, hayan sido condenados por parte de autoridades competentes, en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos y de sus delitos fuente o conexos, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes o que hayan sido extraditados por los mismos delitos; **(iii)** Cuando las operaciones que realice EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o no se las aplica suficientemente; **(iv)** Cuando EL FIDEICOMITENTE remita información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole; **(v)** Cuando EL FIDEICOMITENTE incumpla algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en las cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de LA/FT/ADM y, **(vi)** en general, cuando el FIDEICOMITENTE no ajuste su proceder de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica. En caso de terminación unilateral del contrato por parte de LA FIDUCIARIA en los eventos antes descritos, EL FIDEICOMITENTE no tendrá derecho a exigir compensación económica alguna.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados,



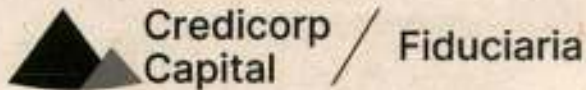
transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

VIGÉSIMA OCTAVA. CLAUSULA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES. En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, EL FIDEICOMITENTE designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes del encargo fiduciario, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. EL FIDEICOMITENTE asumirá el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles en el encargo fiduciario una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del encargo fiduciario y/o de los bienes y/o de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir recursos en el encargo fiduciario después de cumplidas las CONDICIONES DE GIRO para atender estos costos y gastos, será obligación del FIDEICOMITENTE y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.



PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección del encargo fiduciario y de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario, en ausencia de precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

VIGÉSIMA NOVENA. INDEMNIDAD. EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y, en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

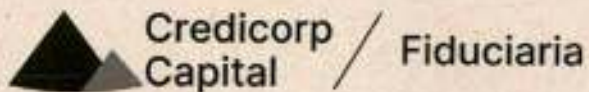
En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y/o como litis consortes necesarios y en todo caso, cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a estos les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

TRIGÉSIMA. ARREGLO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles 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. En todo caso, las partes están en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los [_____] días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

[Sigue hoja de firmas del EF ESKALA]



LA FIDUCIARIA,

Dolly López
DOLLY LÓPEZ PALENCIA

C.C No. 51.823.243

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Revisó: Laura Restrepo P

EI FIDEICOMITENTE,

**PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**

C.C. 71.375.076

Representante Legal

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S

[Fin hoja de firmas del EF ESKALA]

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 2237430048BB4C22B24FF60F250D6EC4

Estado: Completado

Asunto: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa - Eskala

Sobre de origen:

Páginas del documento: 23

Firmas: 2

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 4

Iniciales: 1

Claudia Milena Forero Arismendy

Firma guiada: Activado

Calle 34 N° 6-65

Sello del identificador del sobre: Activado

Bogotá, Bogotá -

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

cmforero@credicorpcapital.com

Dirección IP: 15.228.249.157

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Claudia Milena Forero Arismendy

Ubicación: DocuSign

07-mar.-2024 | 16:27

cmforero@credicorpcapital.com

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Claudia Forero Arismendy

cmforero@credicorpcapital.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Enviado: 07-mar.-2024 | 16:43

Visto: 07-mar.-2024 | 16:44

Firmado: 07-mar.-2024 | 16:44

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 18.228.225.147

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 02-feb.-2024 | 12:14

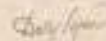
ID: 4543775f-d976-44df-8a54-77db85eb6583

DOLLY LOPEZ PALENCIA

dlopezp@credicorpcapital.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Enviado: 07-mar.-2024 | 16:44

Visto: 07-mar.-2024 | 17:54

Firmado: 07-mar.-2024 | 17:54

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 18.228.225.147

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 07-mar.-2024 | 17:54

ID: 4a69110c-ac93-4f8b-ac9c-aef88f96b11

Pablo Echeverri

pabloe@constructoracapital.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Enviado: 07-mar.-2024 | 17:54

Visto: 08-mar.-2024 | 08:39

Firmado: 08-mar.-2024 | 08:39

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 91.126.136.216

Firmado con un dispositivo móvil

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 08-mar.-2024 | 08:39

ID: cda0d3be-5844-406c-9576-01a6b13589f5

Eventos de firmante en persona**Firma****Fecha y hora****Eventos de entrega al editor****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al agente****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al intermediario****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Fecha y hora**

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	07-mar.-2024 16:43
Certificado entregado	Seguridad comprobada	08-mar.-2024 08:39
Firma completada	Seguridad comprobada	08-mar.-2024 08:39
Completado	Seguridad comprobada	08-mar.-2024 08:39
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indícanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo,

si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico ["servicioalcliente@credicorpcapital.com"](mailto:servicioalcliente@credicorpcapital.com) y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.



República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3190

TRES MIL CINCO NOVENTA

DE FECHA: OCTUBRE DIEZ (10)

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y UNO (31) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO			
FORMATO DE CALIFICACIÓN			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:		50C-1302426	
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro			
CEDULA CATASTRAL:		9 50 7	
INMUEBLE: LOTE DE TERRENO, IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO CINCO (5) DEL DESARROLLO INDUSTRIAL PHILLIPS			
DIRECCIÓN: AVENIDA CARRERA 50 No. 5 F. 19			
MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	TIPO DE PREDIO	
BOGOTÁ D.C.	CUNDINAMARCA	URBANO	
DATOS DE LA ESCRITURA			
CODIGO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	CUANTÍA	
194	TRANSFERENCIA A TÍTULO DE LEASING INMOBILIARIO (EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA)	\$ 8.854.964.390.00	
AVALUO CATASTRAL:		\$ 80.000.000.000.00	
304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI (-)	NO (x)
PERSONAS INTERVINIENTES E IDENTIFICACIÓN			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		IDENTIFICACIÓN	
TRADENTE			
ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.		NIT 890.903.937-0	
EL(LOS)(LA)(LAS) ADQUIRENTE(S)			

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., NIT 900.520.484-7 VOCERA DEL FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL - NIT 900.531.292-7

CESIONARIOS - LOCATARIOS:

BRADCO S.A.S. NIT 900.109.444-1

MIPELLE Y CIA S.A.S. NIT 800.130.137-1

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí JULIO CESAR GALVIS MARTINEZ-VILLALBA -- Notario(a) Treinta y uno (31) ----- del Círculo Notarial de Bogotá, D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Comparecieron con minuta vía e-mail: SANDRA PATRICIA GARAY SOSA, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.557.391 expedida en Bogotá, D.C., en su calidad de Apoderada Especial de ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. ANTES BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT 890.903.937-0 Establecimiento de Crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., quien en virtud de lo establecido en el artículo 179 del Código de Comercio actúa a su vez en representación de HELM LEASING S.A. NIT 800.051.334-5, sociedad que previamente ha autorizado a BANCO CORPBANCA S.A. ANTES HELM BANK S.A. a realizar, entre otros, los actos de transferencia de todos los bienes adquiridos por HELM LEASING S.A., de acuerdo con la cláusula séptima consagrada en la escritura pública número mil quinientos setenta y seis (1.576) del 16 de julio de 2010, de la notaría veinticinco (25) de Bogotá, copia de la cual se adjunta así como del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará LA TRADENTE, y de otra parte SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.863.549 expedida en Bogotá, D.C., actuando en calidad de Representante Legal de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., NIT 900.520.484-7, entidad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 884 del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, quien obra única y exclusivamente en calidad de vocero del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL, NIT 900.531.292-7, quien en adelante se denominará EL ADQUIRENTE de una parte, hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y manifestaron:

ANTECEDENTES.

Primero: Que mediante documento las sociedades BRADCO SAS, identificado con el NIT 900.109.444-1 y MIPELLE Y CIA S.A.S., identificada con el NIT 800.130.137-1, celebraron el contrato de leasing financiero inmobiliario No. 112058-1 con LA TRADENTE.

Segundo: Que en virtud del citado contrato LA TRADENTE efectuó la adquisición del (los) inmueble(s) identificado(s) con el (los) Folio(s) de matrícula número(s) 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, mediante escritura pública y al título que se señala en la cláusula segunda de este instrumento.

Tercero: Que en el contrato de leasing financiero inmobiliario a que alude el punto primero, se pactó que, de acuerdo con la Ley, LOS LOCATARIOS, esto es las sociedades BRADCO SAS, identificado con el NIT 900.109.444-1 y MIPELLE Y CIA S.A.S., identificada con el NIT 800.130.137-1, podrían ejercer la adquisición del (los) bien(es) dado(s) en leasing, previa la cancelación de una suma de dinero.

Cuarto: Que las sociedades BRADCO SAS, identificado con el NIT 900.109.444-1 y MIPELLE Y CIA S.A.S., identificada con el NIT 800.130.137-1, en efecto, hizo (hicieron) uso de la opción y canceló la suma acordada.

Quinto: Que mediante documento privado las sociedades BRADCO SAS, identificado con el NIT 900.109.444-1 y MIPELLE Y CIA S.A.S., identificada con el NIT 800.130.137-1, CEDIERON el derecho de adquirir la propiedad del (los) inmueble(s) al FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL, identificado con NIT 900.531.292-7, documentos que se protocolizan con el presente instrumento.



34-89-12

Escritura Pública

Sexto: Que el Decreto 2555 de 2010 define la operación de leasing financiero como la "entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones a recibir durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra".

Séptimo: Que, en razón de lo anterior, LA TRADENTE procede a efectuar la transferencia del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el (los) inmueble(s) objeto del contrato de leasing financiero inmobiliario a EL ADQUIRENTE, quien accede a la propiedad del (los) inmueble(s) conforme lo señalan las cláusulas adelante contenidas:

CLAUSULADO:

PRIMERA. - OBJETO: Mediante el presente contrato LA TRADENTE transfiere a EL ADQUIRENTE y éste adquiere de aquella, en virtud del ejercicio de la Opción de Compra prevista en el contrato de Leasing aludido, el derecho real de dominio y la posesión plena que la primera tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) cuya ubicación, cabida y linderos tomados del título de adquisición son como a continuación se describen:

LOTE DE TERRENO, IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO CINCO (5) DEL DESARROLLO INDUSTRIAL PHILLIPS UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 50 NÚMERO 5 F -19 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., y cuyos linderos y demás especificaciones tomadas de la Resolución 24231/23452 de fecha diez (10) de julio de dos mil veinte (2020) expedida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, son las siguientes:

Área del Terreno: 11873.9

COORDENADAS (m)

Del punto:	ESTE	NORTE
A	96499,4	103138,5
B	96556,1	103210,5
C	96491,9	103262,3
D	96403,9	103153,1
E	96469,4	103100,4

DESCRIPCIÓN LINDERO:



44079788520

A punto	Punto Cardinal	Dist. (m)	Lindero (Plaza domiciliaria)
B	ESTE	91,6	AK 50 5F 99
C	NORTE	82,5	AC 9 50 15
D	OESTE	140,2	AK 50 50C 81
E	SUR	84,1	AK 50 50C 81
A	SUR	48,5	AK 50 50C 13

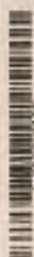
A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 80C-1302426 y la Cédula Catastral número 9 50 7.

PARÁGRAFO: No obstante, las menciones de áreas, medidas y linderos la transferencia a título de leasing inmobiliario se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA. - TRADICIÓN: El(los) inmueble(s) antes descrito(s) y objeto de este contrato fue(ron) adquirido(s) por HELM LEASING S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO NIT: 800.051.334-5 hoy BANCO CORPBANCA S.A. ANTES HELM BANK S.A. NIT. 890.903.937-0 (antes NIT 860.007.660-3), a título de compraventa realizada, en cumplimiento del contrato de leasing inmobiliario descrito en los ANTECEDENTES de este instrumento, por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FG ANDINA TRIM, según consta en la escritura pública número doscientos noventa y cuatro (294) de fecha doce (12) de febrero de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría Veinticinco (25) del Circuito de Bogotá, D.C., y debidamente registrada en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, el día veinte (20) de febrero de dos mil trece (2013).

TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor de la transferencia y demás emolumentos previstos en el contrato de leasing financiero inmobiliario señalado en el punto primero de los ANTECEDENTES y por ende de este instrumento, es la suma de OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.854.964.390), dinero que LA TRADENTE declara recibido a su entera satisfacción.

Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Art. 61 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario "LEY DE FINANCIAMIENTO" Mediante la



14-09-13

14-09-13

Cadena

suscripción del presente instrumento los otorgantes de este acto escriturario, declaramos bajo la gravedad del juramento que el bien se transfiere para la administración del mismo por parte del Fiduciario y que no obstante carecer de precio el acto jurídico, para dar cumplimiento a la norma citada, el valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario.

CUARTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA TRADENTE garantiza a EL ADQUIRENTE que el (los) inmueble (s) que transfiere (n) se encuentra (n) libre de embargos, hipotecas, anticresis, encargos fiduciarios, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes y en general de todo gravamen, así como al día y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, servicios públicos, tasas, contribuciones, etc., que lo afecten. Sin embargo, no saldrá al saneamiento en todos los casos de ley, toda vez que se trata de la terminación de un contrato de Leasing.

PARÁGRAFO PRIMERO: En lo que se refiere a servicios públicos LA TRADENTE transferirá el (los) bien (es) con los servicios públicos, instalaciones, acometidas y estado de pago con las que se encuentre dicho bien(es) en el momento de la transferencia, lo cual declara EL ADQUIRENTE conocer y recibir a satisfacción liberando de toda responsabilidad a LA TRADENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por lo anterior, LA TRADENTE no saldrá al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios u ocultos y de esta forma EL ADQUIRENTE acepta esta transferencia, renunciando expresamente a las acciones que por estos vicios se pudieran generar, aún en el evento donde existieren limitaciones del dominio al momento de la suscripción de la presente escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, lo anterior, quien asume la responsabilidad por todos estos vicios son los proveedores o las personas que enajenaron el (los) inmueble(s) a LA TRADENTE o si se trata de la cesión de una opción de compra será EL(LOS) LOCATARIO(S) quien(es) responderá(n)



solidariamente con el proveedor frente a EL ADQUIRENTE

PARÁGRAFO CUARTO. LA ADQUIRENTE manifiesta que conoce a cabalidad la situación jurídica fáctica y titulación del inmueble que por este instrumento se transfiere. Por lo anterior y toda vez que los inmuebles objeto de la presente transferencia fueron completamente elegidos por LA ADQUIRENTE y adquiridos por LA TRADENTE en virtud del contrato de leasing antes mencionado en el cual, en su cláusula séptima, literal a) se establece que "LA LEASING no se hace responsable por los defectos físicos, fallas en la situación o vicios ocultos del bien, que lo afecten total o parcialmente, dado que LA LOCATARIA escogió libre y directamente el (los) inmueble(s) y ha manifestado expresamente conocer la situación jurídica, el estado físico y las especificaciones de construcción del (los) mismo(s), de conformidad con lo establecido en la Cláusula SEGUNDA de este mismo contrato." LA ADQUIRENTE exonera a LA TRADENTE de toda responsabilidad.

QUINTA. - ENTREGA. LA TRADENTE ha hecho entrega real y material del (de los) bien(es) objeto de este contrato, declarando EL ADQUIRENTE que ha recibido real y materialmente el(los) inmueble(s), a su entera satisfacción y a paz y salvo por todo concepto.

SEXTA. - IMPUESTOS Y REGISTRO: A partir de la fecha de suscripción de la presente escritura pública, EL ADQUIRENTE asume todos los impuestos, contribuciones, valorizaciones, pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal y demás emolumentos que su condición de propietario le exige.

PARÁGRAFO: EL ADQUIRENTE se obliga irrevocablemente con LA TRADENTE a ingresar el presente instrumento público a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectivo dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la fecha de la presente escritura so pena de pagar intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida liquidada mes o fracción vencida, sobre el valor del avalúo catastral del presente inmueble, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación aquí establecida.

SÉPTIMA. - GASTOS: Los impuestos, gastos notariales que se causan por la presente transferencia, los gastos de beneficencia, tesorería y registro estarán a cargo de EL

ADQUIRENTE en su totalidad.

Compareció nuevamente: **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.890.549 expedida en Bogotá, D.C., actuando en calidad de Representante Legal de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, NIT 900.520.484-7, entidad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 884 del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría 35 del Circuito Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 878 del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, quien obra única y exclusivamente en calidad de vocero del **FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL**, NIT 900.531.292-7, quien manifestó:

a) Que acepta la transferencia realizada a favor del **FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL**, NIT 900.531.292-7, en virtud de la cesión anteriormente citada, la cual se efectúa a través de la presente escritura pública, y acepta y asume todas las obligaciones contenidas en ésta a su cargo.

Comparecieron seguidamente: **RODRIGO MATIZ MEJIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.053.555 expedida en Bogotá, D.C., actuando en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad **BRADCO SAS**, NIT 900.109.444-1, con domicilio en esta ciudad, constituida mediante Escritura Pública número dos mil quinientos noventa y uno (2591) de fecha seis (06) de septiembre de dos mil seis (2006) de la otorgada en la Notaría Treinta y cinco (35) del Circuito de Bogotá, D.C., inscrita el trece (13) de septiembre de dos mil seis (2006) bajo el número 01078397 del Libro IX, de conformidad con el Certificado de Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., documento que se protocoliza con el presente instrumento público, y en calidad de apoderado especial según mandato que se protocoliza con el presente instrumento público, de la sociedad **NIPELLE Y CIA S.A.S.**, NIT 800.130.137-1, con domicilio en esta ciudad, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y cinco (1375) de fecha diez (10) de mayo de mil novecientos noventa y uno (1991) de la otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circuito de Bogotá, D.C., inscrita el veintiocho (28) de mayo de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 327.666 del Libro IX, de conformidad con el Certificado de Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., documento que se protocoliza con el presente instrumento público, y



República de Colombia

3190



A078168567

manifestó:

Que acepta la transferencia realizada a favor de FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL, NIT 900.531.292-7, en virtud de la cesión anteriormente citada, la cual se protocoliza con la presente escritura pública, y acepta y asume todas las obligaciones contenidas en ésta a su cargo.

— HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LOS COMPARECIENTES —

— INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR —

NO SE INDAGA A NINGUNA DE LAS PARTES SOBRE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE PERSONAS JURÍDICAS.

EL(LA) NOTARIO(A) ADIERTE "QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR".

Se protocolizan los siguientes comprobantes fiscales de pago de los impuestos del inmueble objeto de este contrato:

1.- DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - AÑO GRAVABLE 2022 - DE FORMULARIO No. 2022001011872107703

PRESENTADO CON PAGO EN BANCO BBVA

EL 13 DE JUNIO DE 2022

DIRECCIÓN: AX 50 SF 19

AUTOAVALUO: \$ 60.000.000.000

2.- ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL - CONSECUTIVO No. 2160703

FECHA DE EXPEDICIÓN: 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022

HACE CONSTAR QUE EL PREDIO: AX 50 SF 19

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

FECHA DE VENCIMIENTO: 05 DE DICIEMBRE DE 2022

3.- SE PROTOCOLIZA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES DE FECHA 05 DE OCTUBRE DE 2022, DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CHIP No. AAA0037PAAW

CONSTANCIA NOTARIAL: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla, la firma de la misma demuestra su aprobación total; en consecuencia, el(la) notario(a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Sin tiene costo para el usuario

10

firma de los otorgantes y de el(la) Notario(a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y/o por el titular del derecho según el caso, y sufragados los gastos por los mismos (ARTÍCULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1970).

El(la) Notario(a) responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo (ARTÍCULO 9 DECRETO LEY 960 DE 1970).

NOTA 1: Las partes que intervinieron en el presente acto autorizan a la Notaria Treinta y Uno (31) del Circuito de Bogotá D.C., para que se les envíe a los respectivos correos electrónicos anotados en esta escritura pública, información referente al presente acto, y lo relevante que el Notario considere necesario para estar informado.

Notificación de correos según artículo 55 de la Ley 1437 del 2011 y Circular 750 de 18 de noviembre de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Acepta el envío de correos electrónicos SI () O NO ()

Correo: juliana.lopez@konner.com.co

En caso que la respuesta sea negativa las notificaciones llegarán al correo electrónico de la Notaria.

NOTA 2: Los comparecientes manifiestan conocer el contenido y las consecuencias que implican el artículo 61 de la Ley 2010 de diciembre 27 de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.889 (Estatuto tributario).

LEIDO, el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de su Registro dentro del término legal de dos (2) meses, dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman junto con el(la) suscrito(a) Notario(a) quien en esta forma lo autoriza.

DERECHOS \$ 26.586.824

IVA 19% \$ 5.108.478

RECAUDOS SUPERINTENDENCIA \$ 35.650

RECAUDOS FONDO NAL. DE NOTARIADO \$ 35.650

El presente instrumento se extendió y firmó en las hojas de papel sellado números: A078168503, A078168504, A078168505, A078168506, A078168507, A078168508

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Sin tiene costo para el usuario



República de Colombia



3190

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3190

TRES MIL CIENTO NOVENTA

DE FECHA: OCTUBRE DIEZ (10)

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2.022)

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y UNO (31) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.

SANDRA PATRICIA GARAY SOSA

C.C. 52.557.391 expedida en Bogotá, D.C.

Actuando en su calidad de Apoderada Especial de ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. ANTES BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT 890.903.937-0

HUELLA INDICE
DERECHO

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

C.C. 51.893.549 expedida en Bogotá, D.C.

Obrando en su condición de Representante Legal de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. con NIT 900.520.484-7 vocera del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL, NIT 900.531.292-7

HUELLA INDICE
DERECHO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez para el usuario

12

Rodrigo Matiz Mejía

RODRIGO MATIZ MEJIA

C.C. 80.085.555 expedida en Bogotá, D.C.

Actuando en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad BRADCO SAS, NIT 900.109.444-1 y en calidad de apoderado especial de la sociedad MIPELLE Y CIA S.A.S., NIT 800.130.137-1

HUELLA INDICE
DERECHO

JULIO CESAR GALVIS MARTINEZ-VILLALBA

NOTARIO(A) TREINTA Y UNO (31) --- DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Radical:	
Objeto:	Declaración de nulidad de la escritura pública NIT 900.520.484-7
Tarifa Fijada:	
Revisión 1:	Donde
Revisión 2:	
Liquidación:	
Otras:	

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez para el usuario

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 1 de 24

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FA SAN RAFAEL**

Entre las suscritos, a saber:

De una parte,

- I. **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las normas de la República de Colombia, identificada con el NIT. 900.192.711-6, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se acompaña al presente contrato como anexo; sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará como el "**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO**".
- II. (i) **ALVARO FERNANDO QUIJANO FORERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.120.493, quien actúa en calidad de Suplente del Gerente General y por tanto representante legal de **MIPELLE Y CÍA S.A.S.**, sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las normas de la República de Colombia, identificada con el NIT. 800.130.137-1 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.; y (ii) **RODRIGO MATIZ MEJIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.083.555, quien actúa en calidad de representante legal Suplente de **BRADCO S.A.S.**, sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las normas de la República de Colombia, identificada con el NIT. 900.109.444-1 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.; quienes en lo sucesivo y para todos los efectos de este documento se denominarán colectivamente como los "**FIDEICOMITENTES APORTANTES**".

El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como los "**FIDEICOMITENTES**".

De otra parte,

- III. **DOLLY LÓPEZ PALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 51.823.243 de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal suplente de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del

CH

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 2 de 24

Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en lo sucesivo y para todos los efectos de este documento se denominará la **FIDUCIARIA**.

Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como las "**PARTES**" e individualmente considerados cada uno de ellos como la "**PARTE**".

Las **PARTES** convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** que se registrará por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, los **FIDEICOMITENTES** se encuentran interesados en articular un esquema fiduciario, a través del cual: (i) el **FIDEICOMISO** reciba la titularidad jurídica del **INMUEBLE**; (ii) se mantenga la propiedad del mismo por parte del **FIDEICOMISO**; y (iii) se administre en los términos establecidos en este contrato fiduciario.

SEGUNDA: Que, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO** podrá, sujeto a lo establecido en este contrato fiduciario, desarrollar a futuro un proyecto de vivienda de interés social sobre el **INMUEBLE**.

TERCERA Que, la **FIDUCIARIA** presentó propuestas de servicios la cual fue aceptada, y de la cual se deriva el presente contrato.

CUARTA: Que, durante la etapa precontractual los **FIDEICOMITENTES** fueron debidamente: a) Informados por la **FIDUCIARIA** acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

QUINTA: Que, en atención a lo anterior, los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se registrará por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación

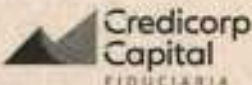
Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las **PARTES** de común acuerdo establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

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

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 3 de 24

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se refiere a los RECURSOS, el INMUEBLE y los demás bienes que sean transferidos al FIDEICOMISO.
2. **FIDEICOMISO:** Se refiere al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente contrato, que se denominará FA SAN RAFAEL, el cual se identifica con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
3. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO:** Será la sociedad Constructora Capital Bogotá S.A.S. quien una vez sea el único titular de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO, será en forma exclusiva e independiente el desarrollador del inmueble y por tanto percibirá los ingresos, utilidades y responsabilidades del proyecto que desarrolle por su cuenta, riesgo y responsabilidad.
4. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Serán las sociedades Mipelle y Cía SAS y Bradco SAS.
5. **INMUEBLE:** Es el INMUEBLE identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual será transferido al FIDEICOMISO por parte de su titular jurídico una vez se cumplan las condiciones aquí previstas. El INMUEBLE es propiedad de Itaú CorpBanca Colombia S. A., en virtud del contrato de leasing suscrito entre esta última y los FIDEICOMITENTES APORTANTES en calidad de locatarios, quienes son titulares de la opción de compra derivada de dicho contrato. Una vez los FIDEICOMITENTES APORTANTES realicen el pago total de la operación de leasing, ejercerán la opción de compra de la cual son titulares e instruirán a la mencionada entidad financiera para efectos de que la misma transfiera el INMUEBLE al FIDEICOMISO.
6. **ORDENANTE(S):** Inicialmente serán ORDENANTES los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes impartirán a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias en desarrollo del presente contrato fiduciario. Lo anterior, sin perjuicio de: (i) lo establecido en el parágrafo primero de la cláusula cuarta del presente contrato, según el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO podrá solicitar la expedición de poderes, certificaciones, coadyuvancias, y en general, documentos de similar naturaleza relacionados con las gestiones previas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social sobre el INMUEBLE; y (ii) lo establecido en los numerales 4 y 6 de la cláusula séptima del presente contrato, según los cuales las instrucciones de transferencia, enajenación o gravamen sobre el INMUEBLE deberán contar con la previa instrucción impartida por escrito por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO.
Una vez los FIDEICOMITENTES APORTANTES cedan el cien por ciento (100%) de sus derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, será este último quien tenga la calidad de ORDENANTE y quien, por lo tanto, será quien tendrá la facultad de impartir a la FIDUCIARIA todas las instrucciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato, en especial aquellas relacionadas con la administración del INMUEBLE.
Para efectos de claridad, la FIDUCIARIA solo recibirá y ejecutará las instrucciones que quien tenga la calidad de ORDENANTE según corresponda de acuerdo con lo anterior imparta dentro de los límites del presente contrato, por lo cual la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de recibir y ejecutar instrucciones si las mismas no son impartidas por el ORDENANTE.
7. **RECURSOS:** Se refiere a las siguientes sumas de dinero: (i) La suma de un millón de pesos

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 4 de 24

mcte (\$1.000.000) que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO aportará para la constitución del FIDEICOMISO; (ii) los rendimientos que los RECURSOS puedan llegar a generar; (iii) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO.

SEGUNDA. - PARTES: serán partes del presente contrato:

- 1. FIDEICOMITENTES:** Son las personas debidamente identificadas al inicio del presente contrato, quienes tendrán la siguiente participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO:

FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.	0.5%
MIPELLE Y CÍA S.A.S.	49.75%
BRADCO S.A.S.	49.75%
TOTAL	100%

- 2. FIDUCIARIA:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

TERCERA. - BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS del presente contrato los mismos FIDEICOMITENTES, en directa proporción a la participación de los mismos en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. A su vez para efectos fiscales y tributarios serán BENEFICIARIOS los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior, será beneficiario sobre el INMUEBLE el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO. Este beneficio a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO implica que el INMUEBLE no podrá ser transferido, enajenado o gravado sin que exista la previa instrucción impartida por escrito por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato fiduciario.

CAPÍTULO II

OBJETO, BIENES FIDEICOMITIDOS y CUSTODIA Y TENENCIA

CUARTA. - OBJETO DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se mantenga la titularidad jurídica del INMUEBLE de conformidad con las instrucciones establecidas en este contrato y permitir que, a futuro y en todo caso sujeto a los términos mencionados en este contrato fiduciario, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO pueda adelantar el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social sobre el INMUEBLE.

La finalidad del presente contrato dar a los BIENES FIDEICOMITIDOS la destinación definida por los FIDEICOMITENTES.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 5 de 24

PARÁGRAFO PRIMERO: Eventualmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO podrá, bajo su exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad, adelantar las gestiones previas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social sobre el INMUEBLE, motivo por el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO está facultado para solicitar a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, la expedición de poderes, certificaciones, coadyuvancias, y en general, documentos de similar naturaleza que la misma, en su calidad de propietaria fiduciaria y previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, podrá expedir con dicho propósito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que la vocación y el alcance del objeto del presente contrato no comprenden la administración fiduciaria del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social que se realice sobre el INMUEBLE, en ningún evento se registrarán en el mismo las mejoras que llegaran a realizarse, ni los gastos preoperativos en que incurra el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, lo cual es aceptado expresa e irrevocablemente por los FIDEICOMITENTES APORTANTES con la suscripción del presente contrato. En consecuencia, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO se obligan a responder ante la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y ante terceros por la construcción que se lleve a cabo, exonerando y manteniendo indemne de cualquier responsabilidad a la FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO y a los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

PARÁGRAFO TERCERO: Eventualmente y previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, el presente contrato podrá modificarse integralmente para adaptar su objeto al desarrollo por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social sobre el INMUEBLE. De conformidad con lo anterior, será necesaria la celebración de una modificación integral al presente contrato en la cual consten las condiciones jurídicas, técnicas y financieras mediante las cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO adelantará, bajo su exclusiva cuenta y responsabilidad en forma directa dicho desarrollo, así como la comisión fiduciaria que cobrará la FIDUCIARIA por tales fines. Lo anterior a fin de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO pueda dar cumplimiento a las condiciones de giro para el desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el INMUEBLE según se establezca en el correspondiente contrato de encargo fiduciario mediante el cual se adelante la etapa de preventas de los mencionados proyectos. Para efectos de claridad, la mencionada modificación integral al presente contrato de fiducia no tendrá la vocación de afectar, disminuir o eliminar las garantías que deba constituir el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES de conformidad con el negocio jurídico celebrado entre los mismos. En todo caso, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tienen injerencia o responsabilidad en las garantías que correspondan, lo cual es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que deba llevar a cabo el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, en virtud de los negocios jurídicos celebrados directamente entre éstos, serán efectuados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en los términos acordados entre ellos, sin que el

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 6 de 24

FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA tengan injerencia alguna en relación con dichos pagos, lo cual es aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato fiduciario.

PARÁGRAFO QUINTO: Una vez sea registrada la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, este último cancelará las garantías pactadas en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES para los pagos de las cuotas 1 y 2 entre los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA no será responsable por la verificación de la cancelación de las mencionadas garantías, lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO. La FIDUCIARIA se limitará a registrar las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio que le sean enviadas por los FIDEICOMITENTES con sujeción a lo establecido en la cláusula vigesimotercera del presente contrato fiduciario.

Posteriormente, la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, comunicará a los FIDEICOMITENTES APORTANTES que ha recibido por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO copia de los soportes bancarios correspondientes a los pagos realizados por éste directamente a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, relacionando el valor total detallado en dichos soportes. Junto a dicha comunicación se anexarán los soportes entregados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, anexando la copia de los mismos. En la mencionada comunicación se deberá establecer que la FIDUCIARIA no validó, verificó, leyó, analizó o determinó entre otras actividades, la veracidad o legitimidad de los soportes bancarios que se adjunten a la misma o si los recursos dinerarios que se reflejan en éstos, fueron o no recibidos por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y que en ese sentido su responsabilidad se limita única y exclusivamente a recibir la copia de los soportes bancarios por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO y a hacer entrega de los mismos a los FIDEICOMITENTES APORTANTES en los términos antes indicados.

QUINTA. - BIENES FIDEICOMITIDOS: Para la conformación actual del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO transferirá la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.00).

Posteriormente el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con:

Los RECURSOS: Una vez sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

EL INMUEBLE: El INMUEBLE que transferirá su titular jurídico al FIDEICOMISO. La transferencia del INMUEBLE se registrará contablemente como un aporte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en los porcentajes instruidos por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO.

El INMUEBLE es propiedad de Itaú CorpBanca Colombia S. A., en virtud del contrato de leasing suscrito entre esta última y los FIDEICOMITENTES APORTANTES en calidad de locatarios, quienes son titulares de la opción de compra derivada de dicho contrato. Una vez los FIDEICOMITENTES APORTANTES realicen el pago total de la operación de leasing, ejercerán la opción de compra de la cual son titulares e instruirán a la mencionada entidad financiera para efectos de que la misma transfiera el INMUEBLE al FIDEICOMISO.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 7 de 24

Los FIDEICOMITENTES deberán allegar un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado externo aprobado por la FIDUCIARIA, previo a la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, motivo por el cual la FIDUCIARIA podrá abstenerse de recibir el INMUEBLE que no cumpla con las políticas de estudio de títulos de ésta.

PARÁGRAFO PRIMERO: El INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO libre de medidas cautelares, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al FIDEICOMISO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que se transfieran al FIDEICOMISO y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los que serán los BIENES FIDEICOMITIDOS.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante lo anterior, el INMUEBLE se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que los FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración de la escritura de transferencia.

PARÁGRAFO QUINTO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los BIENES FIDEICOMITIDOS podrán ostentar la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

SEXTA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La FIDUCIARIA entregará el INMUEBLE al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO a título de comodato precario. El comodato se registrará por lo determinado en el contrato que para estos efectos se celebre y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

CAPÍTULO III **INSTRUCCIONES**

SÉPTIMA. - INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 8 de 24

2. Entregar la tenencia del INMUEBLE a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el respectivo contrato.
3. Expedir los poderes, certificaciones, coadyuvancias, y en general, documentos de similar naturaleza cuyo propósito sea adelantar las gestiones previas para un desarrollo inmobiliario sobre el INMUEBLE. Lo anterior, de conformidad con las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO.
4. Administrar el INMUEBLE según las instrucciones que imparta el ORDENANTE. Sin perjuicio de lo anterior, el INMUEBLE no podrá ser transferido, enajenado o gravado sin que exista la previa instrucción impartida por escrito por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato fiduciario.
5. Girar los RECURSOS que lleguen a existir en el FIDEICOMISO según las instrucciones del ORDENANTE impartidas a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, el cual suscriben concomitantemente con la suscripción del presente contrato.
6. Transferir a los BENEFICIARIOS o a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él. Sin perjuicio de lo anterior, el INMUEBLE no podrá ser transferido, enajenado o gravado sin que exista la previa instrucción impartida por escrito por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato fiduciario.
7. Realizar la inversión de los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA de acuerdo con lo previsto en el reglamento respectivo que los FIDEICOMITENTES declara aceptar y conocer, o podrán ser invertidos temporalmente en cuentas bancarias, caso en el cual LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión correspondiente a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.
8. Realizar las restituciones de RECURSOS que solicite por escrito el ORDENANTE.
9. Llevar un registro de las cesiones de derechos que efectúen los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas a LA FIDUCIARIA y ésta las haya aceptado.
10. Llevar un registro en la información financiera del FIDEICOMISO de las garantías mobiliarias sobre los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO que constituya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES y que estos últimos, como acreedores garantizados, registren ante la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio - Confecámaras. Para efectos de claridad, el mencionado registro se realizará en las cuentas de control del FIDEICOMISO, siempre que los FIDEICOMITENTES APORTANTES remitan a la FIDUCIARIA una instrucción impartida por escrito, con copia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, en la cual (i) indiquen que han registrado la respectiva garantía mobiliaria ante la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio - Confecámaras y (ii) instruyan a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO la realización del registro contable correspondiente. El único control que realizará la FIDUCIARIA sobre estos registros consistirá en la modificación de los mismos, previa instrucción impartida de conformidad con lo anterior. Sin perjuicio del anterior registro en la información financiera del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA en ningún evento controlará o realizará alguna actividad

94

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 9 de 24

derivada, relacionada o asociada con la mencionada garantía mobiliaria que se constituya sobre los derechos fiduciarios y/o de beneficio por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

11. Dar fiel cumplimiento a todas las instrucciones que le sean proporcionadas por el ORDENANTE mediante documento escrito, en los límites del presente contrato.

CAPÍTULO IV **OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES**

OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones de los FIDEICOMITENTES las siguientes:

8.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES:

1. Adelantar todas las gestiones y acciones que se requieran para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del INMUEBLE.
3. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. 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 de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.
6. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

8.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO: además de las obligaciones generales de los FIDEICOMITENTES, las siguientes serán obligaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO:

1. Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 10 de 24

hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del FIDEICOMISO y/o sus BIENES FIDEICOMITIDOS y/o la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO y en general para el cumplimiento de sus gestiones, incluyendo el pago de las comisiones fiduciarias que tiene derecho a percibir la FIDUCIARIA de conformidad con este contrato. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al FIDEICOMISO, y a terceros. Esta obligación la asumirá el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO a partir del momento en el cual adquiera la calidad de único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO en virtud de la cesión de los derechos fiduciarios y de beneficio que, a su favor, realicen los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

2. Pagar directamente a los FIDEICOMITENTES APORTANTES las sumas dinerarias pactadas a favor de estos en los términos establecidos en el negocio jurídico que se hayan celebrado directamente entre los FIDEICOMITENTES a través del cual, se remunera la cesión de los derechos fiduciarios del FA SAN RAFAEL. Para efectos de claridad, las PARTES entienden que la FIDUCIARIA no hará seguimiento, control o verificación a la realización de dichos pagos, toda vez que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son partes, garantes u obligados en los negocios jurídicos celebrados entre los FIDEICOMITENTES.
3. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
4. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre todos y cada uno de los inmuebles que sean aportados al FIDEICOMISO.
5. Asumir los eventos de responsabilidad civil extracontractual derivada del desarrollo del proyecto en el INMUEBLE y salir al saneamiento respecto de los negocios que celebre con terceros beneficiarios o adquirentes del mismo. De igual manera asumir bajo su cuenta y responsabilidad, la atención de los requerimientos, trámites y solicitudes que se requieran para el desarrollo del proyecto ante las entidades competentes.

8.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES: Además de las obligaciones generales de los FIDEICOMITENTES, las siguientes serán obligaciones de los FIDEICOMITENTES APORTANTES:

1. Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del FIDEICOMISO y/o sus BIENES FIDEICOMITIDOS y/o la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO y en general para el cumplimiento de sus gestiones, incluyendo el pago de las comisiones fiduciarias que tiene derecho a percibir la FIDUCIARIA de conformidad con este contrato. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda

QW

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 11 de 24

causarse al FIDEICOMISO, y a terceros. Esta obligación la asumirán los FIDEICOMITENTES APORTANTES hasta el momento en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO adquiera la calidad de único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en virtud de la cesión de los derechos fiduciarios y de beneficio que, a su favor, realicen los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

2. Realizar la cesión de sus derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO de acuerdo con los compromisos establecidos en el negocio jurídico que se hayan celebrado directamente entre los FIDEICOMITENTES. Esta cesión la realizarán los FIDEICOMITENTES APORTANTES en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO a más tardar el 5 de enero de 2023. Para efectos de claridad, las PARTES entienden que la FIDUCIARIA no hará seguimiento, control o verificación al cumplimiento de esta obligación por parte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, toda vez que es obligación exclusiva de los mismos dar cumplimiento a las obligaciones que han adquirido en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO según hayan pactado directamente los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA se limitará a registrar las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio que le sean enviadas por los FIDEICOMITENTES con sujeción a lo establecido en la cláusula vigesimotercera del presente contrato fiduciario.

NOVENA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento los FIDEICOMITENTES declaran: (i) 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, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; (ii) que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; y (iii) que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO.

De igual manera, los FIDEICOMITENTES declaran con la suscripción del contrato que conocen, entienden y aceptan expresa e irrevocablemente que:

- I. Ni La FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son partes dentro del negocio jurídico celebrados por los FIDEICOMITENTES para enajenación de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO que ostentará la calidad de propietario del INMUEBLE sobre el cual se desarrollarán los proyectos.
- II. La FIDUCIARIA no validará, verificará, leerá, analizará, controlará, cobrará o realizará seguimiento alguno entre otras actividades, respecto de los términos y condiciones incorporados en los negocios jurídicos que celebre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO con los FIDEICOMITENTES APORTANTES para la adquisición de los derechos fiduciarios, ni tampoco lo hará respecto de los soportes bancarios de los pagos realizados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO en favor de los FIDEICOMITENTES

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 12 de 24

APORTANTES.

- III. La FIDUCIARIA no calculará, verificará o analizará de ninguna forma y bajo ningún entendido, las variables o hechos que soportan los cálculos para determinar los porcentajes de derechos fiduciarios y de beneficio que deben realizarse por parte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, puesto que dicha responsabilidad recae única y exclusivamente en cabeza de los FIDEICOMITENTES.
- IV. Declaran indemne de cualquier reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que pudieran interponerse por parte de los FIDEICOMITENTES contra la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO respecto de los negocios jurídicos celebrados entre aquellos, así como por cualquier responsabilidad que pueda llegar a generarse por el incumplimiento de los acuerdos suscritos entre estos y, por lo tanto, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que cualquier reclamación derivada, asociada o relacionada con dichos negocios jurídicos deberá dirigirse única y exclusivamente entre las partes involucradas.
- V. Los FIDEICOMITENTES se obligan a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a la FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera concepto derivado, asociado o relacionado con los negocios jurídicos celebrados entre los mismos para la adquisición del INMUEBLE sobre el cual se desarrollarán los proyectos.
- VI. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO declara con la suscripción del contrato que conoce, entiende y acepta que igualmente podrá ser llamado en garantía por la FIDUCIARIA actuando en nombre propio o como vocera del FIDEICOMISO en el evento en que la misma sea requerida por autoridades judiciales, arbitrales, administrativas o de cualquier naturaleza por asuntos relacionados, derivados o asociados con el negocio jurídico celebrado por los FIDEICOMITENTES para la adquisición de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO que será el titular del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el proyecto.
- VII. La FIDUCIARIA en ningún evento constituirá, registrará, controlará o realizará alguna actividad derivada, relacionada o asociada a las garantías mobiliarias que se constituyan sobre los derechos fiduciarios y/o de beneficio de los cuales son titulares los FIDEICOMITENTES. Lo anterior, salvo por el mero registro de las mismas en la información financiera del FIDEICOMISO que adelantará la FIDUCIARIA en los términos establecidos en el numeral 10 de la cláusula séptima del presente contrato fiduciario.

DECIMA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Los FIDEICOMITENTES, tendrán los derechos los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio. Sin perjuicio de los demás derechos enunciados a lo largo del presente contrato

DECIMOPRIMERA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tiene las siguientes obligaciones:

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 13 de 24

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS, 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 está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen los FIDEICOMITENTES, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Por su parte, los FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
4. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO certificará al (los) FIDEICOMITENTE(s) al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del fideicomiso (ingresos, costos y gastos devengados, así como los activos y pasivos registrados en el mismo), para que el (los) fideicomitente (s) en cumplimiento de la obligación que le (s) asiste, realice (n) la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. Todos los procesos y actividades que deban llevarse a cabo por parte del (los) FIDEICOMITENTE(s) de cara a la inclusión de la información suministrada por la FIDUCIARIA en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, serán responsabilidad única y exclusivamente del (los) mismo(s) sin intervención alguna por parte de aquella.
5. 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 a la FIDUCIARIA.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Expedir los documentos que se mencionan en el numeral 3 de la cláusula séptima del presente contrato, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la instrucción respectiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO.
8. Mantener los BIENES FIDEICOMITIDOS separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 14 de 24

DECIMOSEGUNDA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de los y documentos que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los FIDEICOMITENTES.

DECIMOTERCERA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por: (i) la obligación de saneamiento, en especial por evicción, al proceder a la transferencia de la propiedad del INMUEBLE, toda vez que la misma es exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, y posterior a la cesión del 100% de derechos fiduciarios, dicha responsabilidad estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO respecto de los inmuebles que resulten del proyecto inmobiliario bajo su cuenta y cargo; (ii) la tenencia y custodia del INMUEBLE toda vez que la misma estará en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO en virtud del comodato precario que se suscriba; (iii) aspectos fiscales y requerimientos de las autoridades tributarias, en estos eventos será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO quien aportará los recursos necesarios; (iv) el negocio jurídico que celebren los FIDEICOMITENTES entre si para la adquisición de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO que ostente la titularidad del INMUEBLE y el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre el mismo, toda vez que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son partes, garantes u obligados en dichos contratos ni tampoco deben verificar el cumplimiento de las obligaciones allí pactadas; (v) Cumplimiento de las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes al INMUEBLE; y (vi) El depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en el INMUEBLE, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa, la cual está radicada en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO a su cargo en calidad de comodatario.

CAPÍTULO V **REMUNERACIÓN Y GASTOS**

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 15 de 24

DECIMOCUARTA. - REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. Por las labores de estructuración del FIDEICOMISO una comisión de un millón de pesos (\$1.000.000) pagaderos por una sola vez al momento de suscribir este contrato.
2. El equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV), pagadero por los FIDEICOMITENTES por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y hasta la fecha efectiva de liquidación del FIDEICOMISO. Esta comisión incluye:
 - a. La administración de hasta un (1) bien inmueble.
 - b. la realización de hasta 5 giros en pesos a través del portal transaccional en caso de existir RECURSOS.
3. En caso de que se transfiera al FIDEICOMISO más de un (1) bien inmueble, la comisión de administración mensual se incrementará en cero punto tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.3 SMLMV) por cada inmueble adicional.
4. Por cada giro adicional en pesos a los mencionados en el literal b del numeral 2 se cobrarán las siguientes sumas:
 - a. Giro vía portal transaccional: Cinco mil pesos (\$5.000) por cada giro.
 - b. Giro mediante orden física vía ACH: Dieciocho mil pesos (\$18.000) por cada giro.
 - c. Giro mediante cheque: Treinta mil pesos (\$30.000) por cada giro.
5. Una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), por cada documento legal adicional, que deba suscribir la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato.
6. En el evento de terminarse el presente contrato dentro de los tres (3) meses siguientes a su celebración, se cobrará una suma equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria de administración que se esté cobrando al momento de la terminación.
7. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Credicorp Capital Colombia S.A., se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar. La comisión fiduciaria referida en este numeral se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto.
8. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 16 de 24

para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES en proporción al 50% para BRADCO S.A.S y 50% para MIPELLE y CÍA S.A.S., quienes serán solidarios en la realización de dichos pagos hasta el momento en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO sea el único fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO será el obligado al pago de la comisión a partir del momento en el cual sea el único fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que los FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEXTO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar sus funciones en caso de mora en el pago de las comisiones fiduciarias.

PARAGRAFO SÉPTIMO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, los cuales serán pagados por el FIDEICOMISO y/o por los FIDEICOMITENTES APORTANTES mientras ostenten dicha calidad y/o por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO cuando sea el titular de la totalidad de los derechos fiduciarios, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

PARAGRAFO OCTAVO: Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del FIDEICOMISO, por cada hora que tome cada gestión y asistencia a la que deba asistir un Representante Legal de la FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la misma FIDUCIARIA en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la Fiduciaria de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, valor que será cobrado en el periodo siguiente a la realización de la correspondiente gestión.

DECIMOQUINTA. - COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. En el momento en el cual el único fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO sea el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, será este último el responsable del pago de los costos y gastos del FIDEICOMISO.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 17 de 24

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
2. 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.
3. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
4. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
5. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES según lo establecido en este contrato, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. 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. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente párrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, los FIDEICOMITENTES firmarán en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que los FIDEICOMITENTES incumplan el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO VI **ORGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO.**

DECIMOSEXTA. - PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas y diferentes a las que están en cabeza del ORDENANTE en los términos establecidos en este contrato, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas,

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 18 de 24

siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

CAPÍTULO VII

DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

DECIMOSEPTIMA. - DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

DECIMOCTAVA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado.

DECIMONOVENA. - TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. 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 a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por solicitud de la FIDUCIARIA o los FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación.
5. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluido en las 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).

VIGÉSIMA. - LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 19 de 24

causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y el INMUEBLE se entregarán al FIDEICOMITENTES o a quien éstos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO estará obligado a suministrar toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO se obliga 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.

CAPÍTULO VIII **VARIOS**

VIGESIMOPRIMERA. - NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

94

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 20 de 24

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO

Atención: CONSTRUCTRA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S
Dirección: Calle 122 no. 23-55
Teléfono: 601.443.0700
e-mail: jaqueline.pulido@constructoracapital.com

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

BRADCO S.A.S. - MIPELLE Y CIA S.A.S.

Atención: Juliana López
Dirección: Carrera 7 # 155C-20 Of. 4505 Bogotá D.C.
Teléfono: 2411450
e-mail: juliana.lopez@korner.com.co

LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 34 No. 6-61 Piso 3 en Bogotá.
Teléfono: 3394400

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

PARÁGRAFO: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del FIDEICOMISO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de los FIDEICOMITENTES, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por

9/11

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 21 de 24

ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - a. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducridicorp Vista, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - b. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública o celebre el documento privado en virtud de la cual le sean transferidos los BIENES FIDEICOMITIDOS y el INMUEBLE o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso del INMUEBLE, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el INMUEBLE a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

VIGESIMOSEGUNDA. - MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLFT) y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que el presente FIDEICOMISO no tiene por objeto la administración de recursos dinerarios, los FIDEICOMITENTES exime a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el negocio fiduciario y se obliga a suministrar las sumas de dinero que se requieran conforme los términos establecidos en el presente contrato.

VIGESIMOTERCERA. - CESIONES. - Los FIDEICOMITENTES podrán ceder parte o la totalidad de los derechos fiduciarios que le corresponda en este FIDEICOMISO previa autorización de los demás FIDEICOMITENTES. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato. La cesión se notificará a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante

GR

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 22 de 24

dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato. Para efectos de claridad, el cesionario deberá suscribir pagaré y carta de instrucciones de acuerdo con lo anterior cuando el cedente sea el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, toda vez que es este último el responsable por el pago de las comisiones fiduciarias.

Toda vez que los FIDEICOMITENTES es igualmente BENEFICIARIO, se entenderá que con la cesión de derechos fiduciarios se incluye la cesión de derechos de beneficio. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

VIGESIMOCUARTA. - CONFLICTO DE INTERESES. - En los términos del Numeral 2.2.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I y Numeral 2.2.6 del Título V-Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. En todo caso, en el evento en el cual se llegaren a presentar situaciones generadoras de conflictos de interés, las PARTES se reunirán para determinar los mecanismos tendientes a solucionar de común acuerdo dichos conflictos.

VIGESIMOQUINTA. - INDEMNIDAD. - Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por seguir sus instrucciones por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, contractual, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, los FIDEICOMITENTES se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

De igual forma, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del contrato fiduciario declararán indemne al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en nombre propio y como vocera y administradora de aquel, respecto a cualquier reclamación o responsabilidad con ocasión de (i) el negocio jurídico celebrado entre los FIDEICOMITENTES, que versen sobre la cesión de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO que ostentará la titularidad del INMUEBLE (ii) las mejoras realizadas o que llegaren a realizarse sobre el INMUEBLE y (iii) los pagos realizados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO FUTURO, en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGESIMOSEXTA. - PROTECCIÓN DE DATOS: Los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 23 de 24

procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con los FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapitalfiduciaria.com.

VIGESIMOSEPTIMA. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA, como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, los FIDEICOMITENTES y/o el BENEFICIARIOS si fuere el caso, designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. Los FIDEICOMITENTES asumirán el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles para este efecto en el FIDEICOMISO, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir bienes en el Fideicomiso para atender estos costos y gastos, será obligación de los FIDEICOMITENTES y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección de FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, en ausencia de precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE y/o de los BENEFICIARIOS y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

VIGÉSIMO OCTAVA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA SAN RAFAEL	Versión Final
		Página 24 de 24

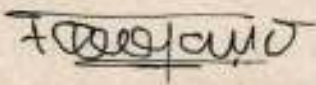
que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

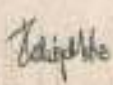
Para constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el treinta y uno (31) de agosto del año dos mil veintidós (2022).

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIO
FUTURO,**

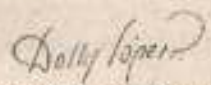

PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
 C.C. 71.375.076
 Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.
 NIT. 900.192.711-6

FIDEICOMITENTES APORTANTES,


ALVARO FERNANDO QUIJANO FORERO
 C.C. 19.120.493
 Representante Legal Suplente
MIPELLE Y CIA S.A.S.
 NIT. 800.130.137-1


RODRIGO MATIZ MEJIA
 C.C. 80.083.555
 Representante Legal Suplente
BRADCO S.A.S.
 NIT. 900.109.444-1

FIDUCIARIA,


DOLLY LÓPEZ PALENCIA
 C.C. 51.823.243
 Representante Legal Suplente
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
 NIT. 900.520.484-7

Elaboración: JSG

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1B2387A72B284AC58AD8D12905925034

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: 2. Parqueo San Rafael Ago 31-2022 Versión Final con Inclusión dño VIS

Source Envelope:

Document Pages: 24

Signatures: 7

Certificate Pages: 9

Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-05:00) Bogota, Lima, Quito, Rio Branco

Envelope Originator:

Claudia Liliana Hernandez Segura

Calle 122 No. 23-55 (Bogotá)

Calle 19 N° 43G - 169 Of 601 (Medellin)

Bogota, dc 77777

claudiah@constructoracapital.com

IP Address: 200.91.241.226

Record Tracking

Status: Original

8/31/2022 12:29:46 PM

Holder: Claudia Liliana Hernandez Segura

claudiah@constructoracapital.com

Location: DocuSign

Signer Events

Claudia Liliana Hernandez Segura

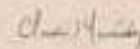
claudiah@constructoracapital.com

Gerente Financiera y Administrativa

Constructora Capital Bogota SAS

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 200.91.241.226

Timestamp

Sent: 8/31/2022 12:47:13 PM

Viewed: 8/31/2022 12:47:33 PM

Signed: 8/31/2022 12:47:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Ivan Camilo Calcedo

ivan.calcedo@constructoracapital.com

Gerente Ejecutivo CCB

Constructora Capital

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 200.91.241.226

Sent: 8/31/2022 12:47:47 PM

Viewed: 8/31/2022 12:48:57 PM

Signed: 8/31/2022 12:49:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Pablo Echeverri Jaramillo

pabloe@constructoracapital.com

Presidente

Constructora Capital Bogota SAS

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 191.95.63.47
Signed using mobile

Sent: 8/31/2022 12:49:41 PM

Viewed: 8/31/2022 12:51:31 PM

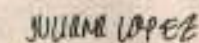
Signed: 8/31/2022 12:51:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

JULIANA LOPEZ

juliana.lopez@kormer.com.co

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



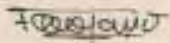
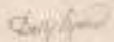
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 186.31.132.82

Sent: 8/31/2022 12:51:46 PM

Viewed: 8/31/2022 4:36:51 PM

Signed: 8/31/2022 4:40:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 8/31/2022 4:36:51 PM
ID: 93a39b18-f0c7-4d79-bc44-34ac911843c6

Signer Events	Signature	Timestamp
Rodrigo Matiz Mejia rodrigo.matiz@kormer.com.co Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 186.31.132.82	Sent: 8/31/2022 4:40:57 PM Viewed: 8/31/2022 4:49:55 PM Signed: 8/31/2022 5:53:01 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/31/2022 4:49:55 PM ID: 0b0b42f5-e656-4596-a1d4-e0e44666b68a		
Fernando Quijano Forero fquijanof@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 172.58.128.161 Signed using mobile	Sent: 8/31/2022 5:53:05 PM Viewed: 9/1/2022 3:42:16 PM Signed: 9/1/2022 3:44:29 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/1/2022 3:42:16 PM ID: 4642a706-0ce3-40ae-8917-63b30896c0e5		
DOLLY LOPEZ PALENCIA dlopezp@credicorpcapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 186.154.32.170 Signed using mobile	Sent: 9/1/2022 3:44:33 PM Viewed: 9/2/2022 8:28:08 AM Signed: 9/2/2022 8:28:27 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/2/2022 8:28:08 AM ID: e48825d8-b3a8-49da-a1f3-f8142fa54e1c		
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	8/31/2022 12:47:14 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/2/2022 8:28:08 AM
Signing Complete	Security Checked	9/2/2022 8:28:27 AM
Completed	Security Checked	9/2/2022 8:28:27 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

Parties agreed to: JULIANA LOPEZ, DOLLY LOPEZ PALENCIA

REGISTRO ELECTRÓNICO Y DIVULGACIÓN DE FIRMA

De vez en cuando, la ley puede requerir que Constructora Capital Bogota SAS (nosotros, nosotros o la Compañía) le proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones electrónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente, y si puede acceder a esta información electrónicamente para su satisfacción y acepta este Registro electrónico y divulgación de firma (ERSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros electrónicos y firmas' antes de hacer clic en 'CONTINUAR' dentro del sistema DocuSign.

Obtención de copias en papel

En cualquier momento, puede solicitarnos una copia en papel de cualquier registro proporcionado o puesto a su disposición por medios electrónicos. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder a los documentos por un período limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo, si desea que le enviemos copias impresas de dichos documentos desde nuestra oficina, se le cobrará una tarifa de \$ 0.00 por página. Puede solicitarnos la entrega de dichas copias en papel siguiendo el procedimiento que se describe a continuación.

Retirar su consentimiento

Si decide recibir avisos y divulgaciones de nosotros electrónicamente, en cualquier momento puede cambiar de opinión y decirnos que después de eso desea recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel. A continuación se describe cómo debe informarnos sobre su decisión de recibir avisos y divulgaciones futuras en formato papel y retirar su consentimiento para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente.

Consecuencias de cambiar de opinión

Si elige recibir las notificaciones y divulgaciones requeridas solo en formato papel, disminuirá la velocidad a la que podemos completar ciertos pasos en las transacciones con usted y entregarle servicios porque primero tendremos que enviarle las notificaciones o divulgaciones requeridas a usted en formato papel, y luego espere hasta que le devolvamos su acuse de recibo de dichos avisos o divulgaciones en papel. Además, ya no podrá usar el sistema DocuSign para recibir avisos y consentimientos requeridos electrónicamente de nuestra parte o para firmar documentos electrónicos nuestros.

Todas las notificaciones y divulgaciones se le enviarán electrónicamente.

A menos que nos indique lo contrario de acuerdo con los procedimientos descritos en este documento, le proporcionaremos electrónicamente a través del sistema DocuSign todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos requeridos que se deben proporcionar o poner a su disposición, durante el curso de nuestra relación con usted. Para reducir la posibilidad de que accidentalmente no reciba ningún aviso o divulgación, preferimos proporcionarle todos los avisos y divulgaciones requeridos por el mismo método y a la misma dirección que nos ha proporcionado. Por lo tanto, puede recibir todas las divulgaciones y avisos electrónicamente o en formato de papel a través del sistema de entrega de correo en papel. Si no está de acuerdo con este proceso, avísenos como se describe a continuación. Consulte también el párrafo inmediatamente anterior que describe las consecuencias de su elección de no recibir los avisos y divulgaciones electrónicamente de nuestra parte.

Cómo comunicarse con Constructora Capital Bogota SAS:

Puede comunicarse con nosotros para informarnos sobre sus cambios en cuanto a cómo podemos comunicarnos con usted electrónicamente, para solicitarnos copias impresas de cierta información y retirar su consentimiento previo para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente de la siguiente manera:

Para informar a Constructora Capital Bogota SAS de su nueva dirección de correo electrónico

Para informarnos de un cambio en su dirección de correo electrónico a donde deberíamos enviar avisos y divulgaciones electrónicamente, debe enviarnos un mensaje de correo electrónico a y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar: su dirección de correo electrónico anterior, su nueva dirección de correo electrónico.

Si creó una cuenta DocuSign, puede actualizarla con su nueva dirección de correo electrónico a través de las preferencias de su cuenta.

Para solicitar copias en papel de Constructora Capital Bogota SAS

Para solicitar que le enviemos copias en papel de los avisos y divulgaciones que previamente le proporcionamos electrónicamente, debe enviarnos un correo electrónico a y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Para retirar su consentimiento con Constructora Capital Bogota SAS

Para informarnos que ya no desea recibir futuras notificaciones y divulgaciones en formato electrónico mayo:

i. negarse a firmar un documento desde su sesión de firma, y en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento, o puede;

ii. envíenos un correo electrónico a y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono. [[Retirar a otros]].

Hardware y software necesarios

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí: <https://support.docusign.com/guías/firmante-guía-firma-requisitos-del-sistema>.

Reconociendo su acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Para confirmarnos que puede acceder a esta información electrónicamente, que será similar a otros avisos y divulgaciones electrónicas que le proporcionaremos, confirme que ha leído este ERSD y (i) que puede imprimir en papel o guardarlo electrónicamente para su referencia y acceso futuros; o (ii) que puede enviar este ERSD por correo electrónico a una dirección de correo electrónico donde podrá imprimir en papel o guardarlo para su futura referencia y acceso. Además, si acepta recibir avisos y divulgaciones exclusivamente en formato electrónico como se describe en este documento, seleccione la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros y firmas electrónicas' antes de hacer clic en 'CONTINUAR' dentro del sistema DocuSign.

Al seleccionar la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros y firmas electrónicas', confirma que:

- puede acceder y leer este Registro electrónico y Divulgación de firma; y
- puede imprimir en papel este Registro Electrónico y Divulgación de Firma, o guardar o enviar este Registro Electrónico y Divulgación a un lugar donde pueda imprimirlo, para futuras referencias y acceso; y
- Hasta que, o a menos que notifique a Constructora Capital Bogota SAS como se describe anteriormente, consienta en recibir exclusivamente por medios electrónicos todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos que deben proporcionarse o hacerse disponible para usted por Constructora Capital Bogota SAS durante el curso de su relación con Constructora Capital Bogota SAS.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: diego.lopez@constructoracapital.com

To advise Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at diego.lopez@constructoracapital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to diego.lopez@constructoracapital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to diego.lopez@constructoracapital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Davinci Technologies OBO - CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S A during the course

 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:	ESKALA		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	1102
DIRECCIÓN:	AK 50F 19		
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ		
FECHA (dd-mm-aa):	30/04/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2013?

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

☐ SI ☒ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☒ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder SI, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por aviación, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso, parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

- 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
- 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
- 100 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C-G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenazas Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SI ☒ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Seleccione de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☐

* Materiales primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro al proyecto.

☐

* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☐

* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

☐

* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L; Pintura Brillante: < 100 g/L; Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

☐

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto

☐

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en acero estructural

☐

* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Cradle de acuerdo con la ISO 14044.

☐

* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción ítem y materiales utilizados

Torres Cimentación con placa aligerada de concreto reforzada
Plataforma Cimentación con pilotes, los aligerada y/o zapatas en concreto reforzado

2.8. PILOTES

☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

pilotes 60 cm de diámetro y 55.85 mts de profundidad

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica

Muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo y bloque a la vista

Sistema industrializado de muros en concreto y mampostería estructural

Escaleras del punto fijo en concreto

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA**☒ SI ☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en granipiam

2.10.2. BLOQUE☒ SI ☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Muros interiores en bloque No 4 o 5 según diseño

2.10.3. OTRAS DIVISIONES☐ SI ☒ NO

Tipo de divisiones 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, bloques y concreto a la vista

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI☐ NO

P.V.C.

☐ SI☐ NO

OTRA

☐ SI Cual?

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

Aluminio crudo con vidrio natural

Espesor del vidrio:

4mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en granipiam. Ventanería en aluminio natural con alféiza y vidrio claro

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En cerámica

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Con losa en concreto debedamente impermeabilizada y NO transitable

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En alfom de gres

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

El conjunto contará con cerramiento contra golpes vecinos en las costillas norte, occidente y sur en muro de mampostería de 2.10 mts de altura

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Estructura compartida para agua potable y RCI operadas por bombas de presión fabricados en concreto y posteriormente impermeabilizados

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

☒ SI ☐ NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

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

☒ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	Características: 2 o 3 por torre Capacidad 8 personas Velocidad 2m/s con parada en cada piso
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☒ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☒ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☒ SI	☐ NO	1 módulo de casita con rodadero y columpios, 2 balancines tipo resorte y 1 casita de juguete
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	Piscina para adultos (9.19m x 24.25m)
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	11 unidades incluidos dentro de la exigencia de visitantes
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO	112 parqueaderos de visitantes incluidos 11 parqueaderos son para personas con movilidad reducida
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☒ SI	☐ NO	Planta eléctrica ubicada en sótano con suplencia para ascensores y bombas RCI
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NYC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o. ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una trasmisibilidad 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 no 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 maderocolor FLORMORADO, con marco dilatado sin cabezal y cerradura de bola

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

maderoc macizo color Flormorado de Primavera o similar, con marco metálico pintado en color café, dilatado con cabezal, cerradura de bola y cerrojo

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	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en granoplast

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.
4.7.2. HABITACIONES	El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.
4.7.3. COCINAS	El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.
4.7.4. PATIOS	N/A

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	
4.8.2. ESTUFA	☐ SI	☒ NO	Estufa a gas de 4 puestos referencia Cub Tofu inox de Hacob o similar
4.8.3. MUEBLE	☒ SI	☐ NO	Mueble bajo en maderocolor Rustic Sand de Primavera o similar
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	Mesón en granito color Jaspe de 0.60m x 1.50m
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO	
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNÁ DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	☐ SI	☒ NO	

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	☒ SI	☐ NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☐ SI	☐ NO

Características:

Material color Flomorado de Primavera o similar c	
Ken Light 31 cm x 60 cm de San Lorenzo o similar	
Los muros de la zona húmeda se entregan enchapados en acabado en cerámica	
Detalle del consumo Litros por Descarga	4.8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	4.1
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI	8.3
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI	4.97

4.10. ILUMINACION

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

Características:

Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAR 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 suscrito en público en la sala de veras. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de prorrogar las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se indiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

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

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

Alasquez

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA 2
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-1688		
Acto Administrativo No. 11001-3-24-0768		FECHA DE RADICACIÓN		
Expedida: 08-abr-2024 - Ejecutoria: 11-abr-2024 - Vigencia: 11-abr-2028		01-abr-2024		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 ABR 2024		FECHA DE EJECUTORIA: 14 ABR 2024		FECHA DE RADF
				02-abr-2024
				CATEGORÍA: IV

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
CONTRIBUCIÓN PRESTA	00000000000000	28-mar-25	74.579.82	\$23.554.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Expedir las obras de forma tal que se garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las tierras y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o al acto que la modifique o sustituya para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de manejo ambiental.
4. Cuando se trate de licencia de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Terrenos al cumplir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
5. Someter al proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sane Resolutoria (NSR) 10.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador arquitecto del proyecto y del ingeniero geotécnico responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y requerimientos que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la historia del proyecto y/o en los actos de supervisión.
7. Designar un representante mínimo de (16) vías hábiles el profesional que cumplirá a su vez con el deber de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumió la designación del profesional anterior será el titular de la licencia.
8. Obtener, previo la ocupación y/o intervención de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente según lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sane Resolutoria NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6 de la Ley 1786 de 2016. La ocupación de edificaciones con habilitación profesional y/o registrada el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la modifique, modifique o sustituya. No se requiere su actualización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito donde se encuentre ubicada la obra y a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de permisos autónomos en los que el titular no solicite la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario que en el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1786 de 2016.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen los planos de construcción Sane Resolutoria.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 312 de 1997 o la norma que la modifique, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de control nacional, municipal o distrito sobre el uso de terrenos asignados para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a las edificaciones nuevas y/o a las edificaciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140-4143-4145, 4201 y 4243.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción como las vigentes.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Urbanismo y Construcción establecidas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
15. No incluir en los requerimientos contenidos a la integralidad urbanística contemplados en el artículo 136 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), áreas como:
 - * Construir con desconformidad o lo proyectado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - * Tener las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o escombros, de conformidad con las leyes vigentes.
 - * Reparar los daños o averías que en razón de la obra se ocasionen en el tránsito, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - * Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - * Demorar, omitir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
16. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición, y está contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la obra (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 de 2015).
17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar, de acuerdo al artículo 2.2.6.1.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015.
18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.3.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicadas las unidades.
19. La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas se refiere a los riesgos que conlleva que las instalaciones de seguridad RETSI se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 10778 de agosto 20 de 2013) o la norma que la modifique, modifique o sustituya.
20. Los puntos ubicados en Zonas de Protección de Riesgo de Inundación y/o inundación por el INGEOM - Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Gestión Climática, las responsabilidades de las obras deben transferir ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos proveniente de la inundación de las obras.
21. Esta licencia no autoriza las actividades de excavación o enterramiento en el espacio público para la cual se debe solicitar a la autoridad competente.
22. Los contribuyentes del impuesto de desarrollo urbano deberán presentar y pagar la declaración del proyecto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al cumplimiento del contrato de la licencia pública de construcción, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Anexo 352 de 2008, en concordancia con la establecida con la Resolución 3005 de 2011 de noviembre de 2010 de la Secretaría Distrital de Planeación.
23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar antes de la finalización de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el tiempo de ejecución de la obra.
24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alcantarado Público (MAP) Resolutoria 630 de 2010- Decreto 500 de 2003).
25. El titular de la licencia deberá recomendar y remitir los análisis correspondientes al predio en relación con el cumplimiento del Art. 132 del Decreto 500 de 2003 y el manual de gestión pública adoptado por el distrito de Bogotá (2013 de 2003).
26. Señalar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la obligación de inscripción para la entrega material de las obras de suelo.
27. El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.2.2.3.5 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo modifique, modifique o sustituya.
28. Cuidar que la respectiva autorización de ventas, arriendos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual (Anexo 1 de 1998) y sus modificaciones y complementaciones.
29. En caso de contar con patrimonio de agua en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 1824 de 2014 expedida por el ICA.
30. Para los proyectos radicados en legal y otorgada forma a partir del año 2003, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se encuentren en régimen de propiedad horizontal: unidades inmobiliarias cerradas, libre individual o cualquier otro sistema, incluyendo promesas de uso común, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlos a terceros, el constructor o propietario de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de seguro para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perfecta o anterior nueva en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detallados en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
31. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Interiores de Telecomunicaciones - RTTI, adoptadas en las Resoluciones No. 1090 de 2016, 3428 de 2018 y 1891 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifique.
32. El constructor o propietario deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
33. El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 68 a 83 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, entre algunas de las comunicaciones, espacios públicos, diversos generados, construcción aditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones previstas en el código nacional de policía.
34. Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 11300 de 2014 SPS).
35. Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la finalización de la obra. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrega en posesión del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y seguridad, a efectos de validar el cumplimiento de la adecuación. Pasado el tiempo previsto en haber efectuado el informe previsto, la entidad de almacenamiento de los documentos quedará de la licencia urbanística.
37. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 598 de 2024 en lo pertinente.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, 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 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 BOGOTÁ SAS, identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda, solicitaron ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-23-1889 de fecha 6 de octubre de 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la Sala de Ventas, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 316 de julio 19 de 2023.
2. Que el predio contó con Resolución No 549 del 13 de noviembre de 1991, aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), por medio de la cual se reconoció el Desarrollo Industrial PHILIPS, se establecieron sus normas y se fijaron algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable, con plano de loteo No. P.A.3/3-00.
3. Que mediante Resolución No 11-1-0545 el 19 de julio de 2011 concedió Licencia de Subdivisión en la modalidad de loteo para el lote 5 de la manzana 1 del Desarrollo Industrial PHILIPS localizado en la AK 50 5 F 19 de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.
4. Que mediante Decreto 274 de 2010 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal No. 43 San Rafael.

ARQ. JUANA
SANTANA



ACTO ADMINISTRATIVO

DE 08 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

5. Que el predio se encuentra en el Sector Normativo No 7 de la citada Unidad de Planeamiento Zonal, sector clasificado como Área de Actividad Industrial con Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad Reactivación, según lo dispuesto en el artículo 4 del citado Decreto y en las Planchas 1, 2 y 3 del mismo Decreto.
6. Que mediante el Decreto Distrital 804 de 2018 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones", incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamentó las normas y obligaciones urbanísticas aplicables para su desarrollo.
7. Que el predio se señala con las convenciones "Manzanas Incorporadas a Renovación Urbana" y "Mayor Altura" en el plano No. 1 de 1 que hace parte integral del Decreto Distrital 804 de 2018, denominado "DELIMITACIÓN DE SECTORES INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - CORREDOR CALLE 13 - AVENIDA AMÉRICAS. ESCALA 1:10000".
8. Que el inciso 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 804 de 2018 establece que las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los planos que hacen parte de dicho Decreto se incorporan al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo y que deberán, por tanto, adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.
9. Que el Capítulo V del citado Decreto Distrital establece las Normas Urbanísticas para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Redesarrollo mediante dicho acto y señala en el artículo 33, lo siguiente:

"Artículo 33º. Planes Parciales de Renovación Urbana. Las Zonas Industriales incorporadas al tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente decreto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 375º del Decreto Distrital 190 de 2004. (...)

Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0. (...)"

MANO
FIRMADA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

10. Que el artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.
11. Que, conforme a lo anterior, mediante Decreto 370 de agosto 23 de 2023 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "San Rafael", ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictaron otras disposiciones.
12. Que, teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consonancia con las normas nacionales, el trámite actual para la aprobación de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, se adelantará en la modalidad de reurbanización.
13. Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021, señala:

***3. Reurbanización**

Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.

Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

SANZ
J. MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NT-51-630-053-1-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación. (...)” (Subrayado fuera de texto original).

14. Que el predio objeto del trámite, cuenta con una rectificación de área por imprecisa determinación en la tradición – títulos registrados – del inmueble según Resolución No 24231 del 10 de julio de 2020 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
15. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.
16. 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.
17. Que, tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2 de la Resolución No. 1025 de 2021.
18. Que adicionalmente el interesado solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la Sala de Ventas para un proyecto de uso Residencial Multifamiliar.
19. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución No. 1025 de 2021 para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización y las licencias de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento.
20. Que de conformidad con el artículo 27 del Decreto 370 de 2023, la adopción del Plan Parcial si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y no se configura hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

SANZ
CURADORA URBANA 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0708 08 ABR 2024

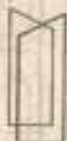
ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

21. Que, no obstante, 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 el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.
22. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y la licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, mediante oficios de fecha 28 de noviembre de 2023 y 3 de marzo de 2024 y se realizó publicación en la página web de este Despacho el día 27 de noviembre de 2023, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos.
23. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-23-1889, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y la licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 12 de octubre de 2023, 18 de diciembre de 2023 y 31 de enero de 2024.
24. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, a desarrollar en el predio objeto de la solicitud.
25. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU3PA3/4-00.
26. Que el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, 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.

5



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT 51 630 453 4
11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

27. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2024 y 316 de 2023; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y la licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR la licencia de Urbanización en la Modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda, 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 **SAN RAFAEL**, distinguido con el número CU3PA3/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No. H-68, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano de loteo identificado con No. PA3/3-00 correspondiente al Desarrollo Industrial Philips, la siguiente nota:

"El plano CU3PA3/4-00, complementa y modifica parcialmente al plano PA3/3-00 en lo que respecta al lote 5."

6

ARQ. JUANA
SANTANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la Sala de Ventas.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-1889 de fecha 6 de octubre de 2023.

ARTICULO CUARTO: El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de cuarenta y ocho (48) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia.

La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO.

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

Establecer como titulares de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS, identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT 51-620453-13-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

señora **ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda.

URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, al Ingeniero Civil **JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 89.004.058 de Armenia y matrícula profesional No. 63202087079 QND, 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 del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, al Arquitecto **ANDRES FELIPE CARDONA RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 75.092.912 de Manizales y portador de la matrícula profesional No. A17192003-75092912, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

En cuanto a los profesionales responsables de las obras de la Licencia de Construcción son:

CARGO	PROFESIONAL	C.C	MATRICULA
Constructor Responsable	Juan Diego Hernández Gutiérrez	89.004.058	63202087079 QND
Arquitecto Proyectista	Rafael Nicolás Aragón Guerrero	1018462681	A22392020-101-8462681
Ingeniero Civil Calculista	Juan Andrés Oviedo Amézquita	9.732.907	05202-090055 ANT
Ingeniero Civil Geotecnista	Luis Fernando Orozco	17.178.409	13592
Diseñador de Elementos No Estructurales	Juan Andrés Oviedo Amézquita	9.732.907	05202-090055 ANT

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización y construcción correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

8

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0768 08 ABR 2024
DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones:

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

INFORMACION DEL PREDIO: Urbanización SAN RAFAEL

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2	% SOBRE AREA BRUTA
1	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.673,90	100
2	CARGAS URBANISTICAS OBLIGATORIAS	3.814,49	32,68
2.1	ESPACIOS PUBLICOS PEATONALES (20%)	2.503,65	21,45
2.1.1	Reserva vial para conformar andén de la Avenida Batallón Caldas	96,59	
2.1.2	Plaza	731,33	
2.1.3	Sobre ancho andén	1.675,73	
2.2	CESIONES PUBLICAS ADICIONALES	1.310,84	11,23
2.2.1	Franja Control Ambiental 1	100,68	
2.2.2	Franja Control Ambiental 2	392,54	
2.2.3	Franja Control Ambiental 3	109,84	
3	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.859,41	67,32





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 440-953-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3PA3/4-00, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

1. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **SAN RAFAEL**.

2. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

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

ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. El proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, el Decretos 080 de 2016, 804 de 2018 y 370 de 2023, y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Industrial.

Tratamiento: Renovación Urbana

ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN

De acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.

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.

10

SANZ
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

II. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

La Avenida Carrera 50 o Batallón Caldas es un corredor ecológico vial que colinda con el predio sobre el cual recae el ámbito del PPRU "San Rafael". Por lo anterior, en procura de la adecuada articulación del proyecto a este elemento y la norma aplicable, se fija una cesión de cinco (5) metros de ancho para control ambiental conforme se evidencia en el Plano No 1 de 1 "Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales" del Decreto 370 de 2023.

III. SISTEMA DE MOVILIDAD

• Subsistema vial.

El Subsistema Vial está conformado por el tramo de la vía de la malla vial arterial y su perfil correspondiente, que se encuentra adyacente al ámbito del PPRU "San Rafael", se identifica en el plano No 1 de 1 "Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales" del Decreto 370 de 2023 y responde a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018.

- a. En relación con los pasos seguros de peatones y ciclistas, estos deberán ser ejecutados por el promotor del PPRU en el marco del licenciamiento respectivo, en coordinación con las entidades competentes, a saber, Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) y Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).
- b. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad con lo previsto en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el capítulo 4 Accesibilidad al medio físico del Título 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en las demás normas aplicables sobre la materia. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

• Malla vial arterial.

La vía de la malla arterial que delimita el PPRU "San Rafael" al suroriente corresponde a la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) con perfil V-3, la cual se encuentra identificada en el

MONITORIA



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Plano No 1 de 1 "Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales" con un ancho de 37 metros.

En el ámbito del Plan Parcial "San Rafael" se debe diagnosticar, coordinar con las entidades competentes y ejecutar el andén occidental de esta vía, de sección variable de mínimo 6,40 metros previendo las siguientes franjas: a) de circulación peatonal (FCP) -mínimo 2.8 metros-, franja de ciclorruta a nivel de andén (FCA) -2.4 metros- y franja de paisajismo y mobiliario (FPM) -1.2 metros-, en cumplimiento del Decreto Distrital 308 de 2018 "Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones."

- a. Hasta tanto no se diseñe y ejecute de manera integral por parte del Distrito, la Ciclorruta de la Av. Batallón Caldas colindante con el proyecto, la franja de ciclorruta a cargo del Plan parcial debe ser ejecutada en andén con superficie para tránsito peatonal -según los lineamientos del «Manual de Intervención de Urbanizadores y/o Terceros» del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) o mecanismo que para ello determine dicha entidad- y con señalización para el tránsito no motorizado en correspondencia con la normativa vigente.
- b. Se deberá garantizar el diseño, dotación, construcción y entrega al Distrito del andén de la vía a la que hace referencia el presente numeral y del andén asociado a la calzada de servicio paralela indicada en el artículo siguiente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018 y sus anexos.
- c. Para garantizar la seguridad del cruce peatonal en la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) con la calle 5C, el Plan Parcial con la debida aprobación de las entidades competentes, deberá proveer los estudios, diseños y suministro de todos los equipos y materiales, así como la ejecución de todas las obras civiles necesarias para la implementación del control semafórico, diagnóstico, señalización y adecuación de pasos peatonales y rampas.
- d. Para no afectar la operación del sistema de transporte público y el ingreso o salida de vehículos, el Plan Parcial debe ejecutar el traslado y adecuación del paradero del SITP existente aproximadamente a setenta (70) metros al norte de su ubicación actual, previa autorización por parte de Transmilenio S.A., Secretaría Distrital de Movilidad e Instituto para el Desarrollo Urbano (IDU).
- e. El alcance de las obras relacionadas con las obligaciones de mitigación que apliquen sobre la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) será definido en el diagnóstico específico que se realice de esta vía al momento del desarrollo de las diferentes fases de ejecución del PPRU.

Arq. JUANA



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- **Calzada de servicio.**

Para garantizar el adecuado acceso vehicular al predio que conforma el ámbito del PPRU "San Rafael" y en correspondencia con lo establecido en el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, se establece una zona de cesión correspondiente a una calzada de servicio paralela, con un ancho de siete (7) metros a continuación de la zona de control ambiental sobre Avenida Batallón Caldas (Carrera 50). Esta calzada será de tráfico pacificado, lo cual se debe garantizar mediante señalización e implementación de una calzada texturizada rugosa y tridimensional para permitir la atenuación eficaz del tránsito vehicular y proteger al peatón.

- a. La citada zona de cesión, deberá ser ejecutada y entregada al Distrito como una vía local con la franja de andén asociada.
- b. El Plan Parcial deberá prever en conjunto con la Secretaría Distrital de Movilidad, las acciones de mitigación que garanticen la no acumulación de vehículos en la calzada de servicio como instalación de cámaras de control de infractores, establecimiento de protocolos de operación por tipo de usuarios, entre otras que la autoridad de tránsito competente considere necesarias.
- c. La ejecución del Plan Parcial debe implementar todas aquellas medidas de señalización y dispositivos de seguridad vial que sean necesarios para permitir el tránsito seguro de peatones sobre los puntos de acceso y salida vehicular del proyecto. Estas medidas o acciones se deben definir en conjunto con la Secretaría Distrital de Movilidad, sin que esto implique una modificación del plan parcial.

IV. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

- **Sistema de servicios públicos.**

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades y/o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

- Requerimientos para la prestación de servicios públicos.

Juana Sanz Montaña
ARQ. JUANA

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- a. Se deben tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos que se indican en el artículo 11 del Decreto 370 de 2023 y se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 "Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información" de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
- b. En lo relacionado con la prestación del servicio público de acueducto y alcantarillado, el promotor y/o urbanizador deberá dar cumplimiento a los parámetros, lineamientos y directrices señaladas en las factibilidades del servicio para la formulación del plan parcial otorgadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P., así como en los posibles alcances que esa entidad pudiese otorgar previo al licenciamiento urbanístico del proyecto respectivo.
- c. En el caso de que en la concreción del proyecto arquitectónico se modifiquen las condiciones iniciales para la prestación de los servicios públicos o el número total de viviendas ofertadas por la incorporación del uso residencial bajo la tipología de Vivienda de Interés Social (VIS), el proyecto deberá cumplir con las nuevas condiciones, requerimientos y demás determinaciones que sean establecidas por las respectivas empresas prestadoras de los correspondientes servicios públicos, sin que lo anterior requiera una modificación del Plan Parcial, por lo tanto, los sobrecostos que puedan generarse deberán ser acordados entre el promotor y/o urbanizador y la empresa de servicios públicos.

V. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor", responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018 respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial arterial, tal y como se indica en el Cuadro General de Áreas contenido en el artículo 5 del Decreto 370 de 2023.

- **Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, generación de plazoleta y sobreancho de andén frente a la Avenida Carrera 50 Batallón Caldas.**

De conformidad con el numeral 2° del artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, es responsabilidad del urbanizador o desarrollador del Plan Parcial, la construcción y cesión gratuita de los siguientes espacios públicos:

M



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- a. Generación de una plaza con área total de 735,39 m² que forma parte del veinte por ciento (20%) obligatorio de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5 del Decreto 370 de 2023. Esta área se ajusta de acuerdo con la rectificación del área del predio según la UAEDC y corresponde a 731,33 m².
- b. Conformación de un sobre ancho de andén con área total de 1565,62 m² que forma parte del veinte por ciento (20%) de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5 del citado Decreto; sin embargo, de acuerdo a la propuesta urbanística esta área es de 1.675,73 m².
- c. Reserva vial para conformación de andén de la avenida Batallón Caldas (Carrera 50) con área total de 198,88 m² que forma parte del veinte por ciento (20%) de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5 del presente Decreto 370 de 2023, área que corresponde a 96,59 m² según trazado vial de la citada reserva.

Las áreas de las cargas urbanísticas desarrolladas en los literales fueron precisadas a partir del ajuste catastral y garantiza la geometría de estas en el proyecto urbanístico y el área de cesión pública obligatoria correspondiente al 20% del área original del predio con un área de cesión de 2.503,65 m² equivalente al 21,45%.

Las cesiones públicas mencionadas, además de contar con su respectivo diagnóstico, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, deberán ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico 27 (ibidem).

- Lineamientos para el diseño del espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana.

Se debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

- a. El diseño de los andenes y de la plazoleta central pública deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, el Manual de Espacio Público y su anexo "Cartilla del Mobiliario Urbano" Decreto Distrital 263 de 2023 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano No 1 de 1 Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales que hace parte integral del Decreto 370 de 2023.

15

SANZ
E
ABRADO
SANTANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 601 635 3050-1889

11001-3-24-0768

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 08 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- b. Se incorporan las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", adicionada por la Ley 1287 de 2009, 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", el Decreto Nacional Único Reglamentario 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- c. Accesibilidad. Se deben generar rampas en los accesos vehiculares a parqueaderos, que cumplan con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.
- d. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización del espacio público debe cumplir lo definido en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C., la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura de Bogotá D.C. o las que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.
- e. Cesión de áreas públicas y suelos de cargas urbanísticas. Se deberá hacer entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen -en el evento de requerirse- y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del presente Plan Parcial de Renovación Urbana. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) -o la entidad competente- adelantará las actuaciones que procedan.
- f. Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP). En el caso de que se destinen APAUP para garantizar el mantenimiento o aumento del indicador de espacio público total por habitante en el ámbito de planificación del Plan Parcial equivalente a 0,78 m²/habitante -derivado del factor correspondiente a 2.98 habitantes por vivienda-, estas áreas deberán ser verificadas por la Curadora o Curador Urbanos y cumplir con las siguientes condiciones de diseño y manejo:
 - Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad en materiales y acabados, atendiendo las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- Será responsabilidad del promotor del Plan Parcial su construcción y dotación, y corresponderá a la administración su posterior cuidado y mantenimiento.
- Se permite la restricción de acceso a las APAUP por motivos de seguridad y en horarios establecidos por fuera de la operación de la actividad comercial, así como también las perimetrales pero que se conformen a partir de retrocesos del paramento de las construcciones colindantes.
- Bajo su superficie es posible la construcción de sótanos únicamente para el uso de estacionamiento o depósitos.
- Sobre su superficie no se permite ningún tipo de construcción salvo elementos de mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo o activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.
- Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.
- Para la adecuada articulación de la plaza y el sobre ancho de andén con las zonas comerciales que se desarrollen a nivel de estas áreas de cesión, el Plan Parcial debe prever a modo de transición entre las áreas públicas y privadas, un área libre privada de circulación que los colinde a manera de corredor de mínimo de dos (2) metros de ancho, la cual no forma parte de las áreas afectas al uso público y podrá ser cubierta y ocupada a partir del segundo piso. Esta área no podrá ser objeto de cerramiento.
- En el evento en que el promotor destine esta área libre privada a área privada afecta al uso público la misma deberá cumplir con las condiciones de cerramiento señaladas en el artículo 21 del Decreto Distrital 804 de 2018.

VI. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

La generación de equipamientos públicos en el Plan Parcial "San Rafael" en contraprestación a los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, se realiza a través de un pago compensatorio de conformidad con lo señalado en el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018 y según las condiciones establecidas en el artículo 23 del Decreto 370 de 2023.

MONTAÑO
JUAN



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 438953-13-1889

11001-3-24-0768

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 08 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones:

VII. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

1. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

Los usos permitidos para el PPRU "San Rafael" de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018, son:

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Residencial*	Principal	Multifamiliar	N/A
Comercio**	Complementario	Los indicados en la plancha de usos de la UPZ No 43 San Rafael	Zonal
Servicios Personales**	Complementario		

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA No" 2021EE73134 (SDP No 1-2021-32473).

**Conforme la escala permitida (hasta zonal), el área construida destinada al uso de comercio y servicios personales no podrá exceder 2.000 m2 de área de ventas.

El uso residencial contempla la Vivienda de Interés Social (VIS), la cual podrá desarrollarse de forma mixta con vivienda no VIS o en la totalidad de la edificabilidad del plan parcial, caso en el cual deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 2.2.2.1.5.2.2 "Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana" del Decreto Nacional 1077 de 2015 -modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 583 de 2017- y la exigencia de equipamiento comunal privado según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016.

1.1 DENSIDAD HABITACIONAL.

El número máximo de unidades de vivienda del Plan Parcial "San Rafael" está supeditado a la aplicación de los usos, índices de ocupación y construcción, normas volumétricas del Decreto 370 de 2023, a la disponibilidad de servicios públicos emanada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y al número total de estacionamientos definidos en el Estudio de Tránsito. Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de habitabilidad y área mínima establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Mano



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:

Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 804 de 2018, el índice de ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas, y el índice máximo de construcción es calculado sobre área original del predio, lo cual se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES	
	m ²	Índice
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.673,90	
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.859,41	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO (ICb)	25.682,58	2.2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL (ICf)	72.845,13	6.24
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO	25.682,58	2.2

En ningún caso, el proyecto arquitectónico puede sobrepasar el Índice de Construcción (IC) máximo permitido final propuesto, ni las unidades de vivienda proyectadas en las correspondientes factibilidades y disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas prestadoras previamente al licenciamiento urbanístico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018 para efectos del cálculo de índice de construcción se considerará como "Área de cálculo para el índice de construcción" la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.

3. ALTURA MÁXIMA:

Acorde con lo definido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC) en concepto identificado con el radicado SDP No 2023251060029116 de septiembre 28 de 2023, la altura máxima permitida es de cien (100) metros. La altura máxima no podrá superar treinta (30) pisos, según lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 804 de 2018, y se deberán tener en cuenta las demás condiciones previstas en el decreto referido.

19

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Los elementos de remate sobre cubierta: de las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del Índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente inciso, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

Adicionalmente se deben tener en cuenta las siguientes precisiones:

- Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.
- Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2,30 metros.
- Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el Índice de construcción y se contabilizarán como piso.

4. ANTEJARDINES

La exigencia de antejardines se determina según la dimensión frente sobre las vías de la mancha vial local e intermedia, así:

- Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige sobre ese costado de manzana.



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- Cuando se contemple parcialmente el costado de manzana se deben prever los siguientes empates de antejardines:
 - a. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan exigencia de antejardín, se debe prever empate en planta con la dimensión del antejardín existente del predio colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir de la cual se podrá paramentar la construcción con el lindero resultante del predio o predios objeto del licenciamiento o proponer voladizo según las condiciones establecidas en el presente decreto. Cuando las edificaciones permanentes no tengan antejardín, no se exige empate alguno, ni antejardín.
 - b. En predios que colinden lateralmente con predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, no se debe prever empate con la dimensión del antejardín exigido.
- Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de construcción normativo, el espacio libre generado entre el lindero resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesto, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material dura, continuo con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en un mínimo del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empedrada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas, ni de los antejardines.

5. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

Aplican las disposiciones de los artículos 12 y 13 del Decreto Distrital 804 de 2018 implementando las medidas de mitigación que sean aplicables en virtud del Anexo No 2 Matriz de lineamientos ambientales del Decreto 370 de 2023. En todo caso, en virtud de las disposiciones de la Secretaría Distrital de Ambiente sobre compatibilidad del uso residencial en áreas industriales, los aislamientos de las superficies destinadas a este uso respecto de los predios colindantes no podrán ser menores a las siguientes dimensiones: a) nororiente, 10 metros lineales; b) suroccidente, 10 metros lineales; c) suroriente, 15 metros lineales desde el límite del andén existente de la avenida carrera 50 y d) noroccidente, 10 metros lineales.

- Aislamientos Laterales:



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- a. Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros anteriores.

Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del Decreto 804 de 2018, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros.

- b. Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico.

- c. Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno, se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros.

• **Aislamientos Posteriores:**

- a. Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.

JUANZ M.
FADO



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50.5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- b. Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes.
- c. Los englobes de predios medianeros deben prever un aislamiento contra los aislamientos posteriores de los predios vecinos, con un ancho igual al aislamiento posterior existente del predio vecino y fondo equivalente a la dimensión del aislamiento exigido para la edificación propuesta por encima del empate volumétrico. Contra patios existentes en los predios vecinos, diferentes a los aislamientos posteriores, no se debe prever aislamiento.
- Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

No. de Pisos Propuesto en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento Lateral	Aislamiento Posterior (m)
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00
7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

La altura se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el literal b del numeral 1 del presente artículo o desde el volumen construido de 11,50 metros de altura adosado al lindero colindante, según el caso. Para determinar el número de pisos de la edificación para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso.



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Corramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Los empates volumétricos que se deban plantear contra edificaciones permanentes en los predios colindantes sobre el frente de las vías públicas, se deben realizar a partir del lindero resultante del predio generado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

6. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES.

Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros.

- Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Calle 13 o la Avenida de las Américas o demás vías de la malla vial arterial. En estos casos, la fachada de las edificaciones sobre vías de la malla vial arterial se regirá por las siguientes disposiciones:
- Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente de las vías mencionadas) mayor a 50 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 50 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.
- El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.
- La presente condición aplica inclusive a los proyectos propuestos en manzanas que se encuentren separadas de las vías mencionadas por espacio público. No aplica para la plataforma.
- El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta.



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

7. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO.

Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada:

- Un único aislamiento por fachada: Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios:
 - a. Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 de 2018 que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.
 - b. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 de 2018 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
 - c. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
 - d. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.
- Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios:

ARQ. JUANA
SANTANA
CURADORA URBANA 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: 600833023-1889

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0768

DE 08 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- a. Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- b. Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- c. Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- d. Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
- e. Contra predios separados por vías de la malla vial arterial no se exige aislamiento.

8. VOLADIZOS.

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros), tomados desde el

26





REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

nivel del terreno. Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

- Sobre vías de la malla vial arterial:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión máxima de voladizo
Hasta el 100%	1.00 metro
Hasta el 60%	1.80 metros
Hasta el 40%	2.50 metros

- Sobre las vías de la malla vial intermedia y local existentes y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión máxima de voladizo
Hasta el 100%	1.00 metro
Hasta el 50%	1.80 metros

El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido, corresponde al área de fachada contada a partir de una altura de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros). Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo. En todo caso, se debe optar por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada.

- Cuando la edificación deba empatarse contra las edificaciones de los predios vecinos sobre el frente de vías de la malla vial intermedia o local, no se podrán generar culatas, para lo cual se debe empatar contra la edificación colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, punto a partir del cual la edificación debe retrocederse hasta el paramento de construcción normativo como mínimo. Lo anterior no aplica, si debido al cumplimiento de las cargas urbanísticas, no es posible el empate.

9. RAMPAS Y ESCALERAS.

No podrán ocupar los andenes y se deberán respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

JA SAN
0009
2024

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.

10. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

- **Elementos del equipamiento comunal privado:**

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para usos residenciales no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la Construcción en el uso y/o Construcción Neta. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

- **Exigencia:**

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 mts² de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Proyectos de vivienda, VIS y VIP:

Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.

Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso.

Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso.

- **Destinación:**



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto

Adicionalmente, se debe tener en cuenta las siguientes precisiones:

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Cuando la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un cerramiento de máximo 1,90 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales, que evite la servidumbre de vista.

A su vez, cuando la edificación sea de tipología aislada, se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación.

Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal, cumpliendo con lo establecido en la definición de Cubierta establecida en el Decreto 804 de 2018. En las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición.

11. HABITABILIDAD.

Son condiciones de habitabilidad las siguientes:

- Habitabilidad. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.

MONTAÑO
J. SANZ

**ACTO ADMINISTRATIVO**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a estos, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
- Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:
 - a. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio ($1/3$) de la altura total de la edificación: en ningún caso inferior a tres (3) metros.
 - b. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
 - c. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará (n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio.
 - d. Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con o establecido en el artículo 1.8º del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a $1/2$ de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio.



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0.768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50-5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en semisótanos o en el primer sótano.

12. ESTACIONAMIENTOS:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 370 de 2023 los estacionamientos exigidos son los siguientes:

USO	DESCRIPCIÓN	UNIDADES POR TIPO	TOTAL DE UNIDADES
Residencial Multifamiliar (1632 unidades)	Estacionamientos privados (para vivienda NO VIS: 1 unidad por cada 2 unidades de vivienda).	816	
	Estacionamientos para visitantes (para NO VIS: 1 unidad por cada 10 unidades de vivienda).	163	
	Total estacionamientos – uso de vivienda		979
Comercio (Escala zonal)	Estacionamientos privados (1 por cada 250 m ² de comercio)	4	
	Estacionamientos para visitantes (1 por cada 35 m ²)	29	
	Total estacionamientos – uso comercial escala zonal		33
Servicios Personales (Escala zonal)	Estacionamientos privados (1 por cada 80 m ² de comercio)	6	
	Estacionamientos para visitantes (1 por cada 80 m ² de comercio)	6	
	Total estacionamientos - servicios personales escala zonal		12
Total estacionamientos exigidos según normativa aplicable			1024

- Los cupos de estacionamientos indicados en la tabla anterior son indicativos, por lo tanto, los cupos definitivos por uso serán los establecidos en la licencia urbanística correspondiente y se calcularán para cada uso -incluso el uso residencial bajo la tipología de Vivienda de Interés Social (VIS)- según sector de demanda C, de acuerdo con los lineamientos del cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, sin sobrepasar el

ARQ. JUANA
CURADORA URBANA 3

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

total máximo de 1041 cupos soportado en el componente de tránsito que forma parte de los documentos de la formulación del presente plan parcial. Si el proyecto tiene modificaciones en más del 5% respecto de los cupos máximos relacionados anteriormente, se deberá proceder a modificar el Plan Parcial adoptado por el Decreto 370 de 2023.

- Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida por cada treinta (30) requeridos -privados más visitantes-
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio.
- Las dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación vehicular serán las definidas en el artículo 17 del Decreto Distrital 804 de 2018.
- Previo a la operación, el Plan Parcial deberá adoptar un protocolo de maniobras de cargue y descargue para el comercio planteado, acorde con lo establecido en el Decreto Distrital 840 de 2019 "Por medio del cual se establecen las condiciones y restricciones para el tránsito de los vehículos de transporte de carga en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones", y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones de acuerdo con lo establecido en el Decreto 804 de 2018:

- En el primer piso de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SAN RAFAEL y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Sobre el frente de la Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas y demás vías de la malla vial arterial, el área de restricción debe ser destinada al desarrollo de usos permitidos, y en hasta un 50% del linderó resultante sobre el frente vial a equipamiento comunal privado incluyendo el acceso peatonal del proyecto cuando se planteen sobre estas vías. Sobre el frente de las demás vías públicas, esta área se debe destinar a zonas de equipamiento comunal privado cubierto y/o al desarrollo de usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

- Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación:

Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:

- a. Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
 - b. Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de [a dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.
 - c. La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.
- Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en las normas anteriores, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:
 - a. La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.
 - b. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.

LA SANZ

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SAN RAFAEL y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- c. Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes plateando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).
- Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del literal a del numeral 1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.
- En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
- Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:
 - a. Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.
 - b. Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.
- c. El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.
- d. Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.

34

SANZ MC
J. J. J.
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

13. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten sótanos y semisótanos, cumpliendo las siguientes condiciones:

Sótanos:

- Se permiten en todas las Áreas de Actividad.
- El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel del terreno.
- Se permiten desde el lindero del predio o predios resultante.

Semisótanos:

- No se permite en zonas del Área de Actividad de Comercio y Servicios ni en las Áreas delimitadas de Comercio y Servicio de las Zonas Residenciales.
- El semisótano puede sobresalir 1,50 metros como máximo sobre el nivel del terreno y debe estar retrocedido como mínimo 6 metros a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación.

- Normas comunes a semisótanos y al primer sótano propuesto desde el nivel de terreno:

- Se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.
- En las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial desde el nivel del terreno, se podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano o semisótano en el cual se proponga garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción y el primer sótano o semisótano no cuenta como piso. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

14. ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a. En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén, y debe estar localizado a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas.
- b. El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3,50 metros cada uno. Lo anterior estará sujeto a las disposiciones del Estudio de Tráfico o de Demanda y Atención de Usuarios, en los casos en que sea exigido.
- c. Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.

15. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

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

16. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en el Decreto 263 de 2023 y demás normas que las modifiquen o complementen.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

17. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 263 de 2023, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser contruidos según las disposiciones del Decreto 603 de 2023 que contiene la actualización del Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
- 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 contruidos 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.

18. OTRAS NORMAS.

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

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** Artículo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

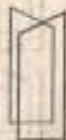
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones 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 N° 845 de 2019, en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

19. 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.**
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019.

ARTICULO NOVENO: APROBACIÓN DEL PROYECTO.

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• PROYECTO ARQUITECTONICO:

Aprobar la Sala de Ventas y apartamentos modelo para un proyecto de uso de Vivienda Multifamiliar la cual se desarrolla en dos edificaciones de 1 piso con altura de 2.40 mts, con 1 cupo de parqueo privado y 7 cupos de visitantes de los cuales 1 tiene dimensiones para personas con movilidad reducida y 6 cupos para bicicletas, con las siguientes áreas:

AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PROYECTO	
AREA LOTE	7.859,41 m2
AREA PISO 1	242,41 m2
AREA PISOS RESTANTES	0 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDO	242,41 m2
AREA LIBRE	7.617,00 m2

Se aprueban 183,09 ml de cerramiento tipo reja con altura de 2.00 mts y 257,48 ml de cerramiento en muro con altura de 1.80 mts según detalles arquitectónicos en plano A 02.

• PROYECTO ESTRUCTURAL:

Aprobar el diseño de dos estructuras de un piso de altura con destino para sala de ventas (P1) y apartamento modelo (P1) cuyo sistema estructural son pórticos de acero – DMO, y Muros de Mampostería Reforzada cumpliendo la Norma Colombiana Sismo Resistente NSR10. Placa de entrepiso y cubierta maciza.

El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 de NSR-10 y es el responsable de que su construcción se realice apropiadamente. Según el literal a.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado". El urbanizador o constructor es responsable de recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes. Requiere Revisión y control de materiales de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio 2016, título I del reglamento NSR-10 y el decreto nacional 1203 de 2017.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• **PLANOS Y DOCUMENTOS:**

Hacen parte del presente Acto Administrativo los planos arquitectónicos (6), Estudio de Suelos (1), Memorias de Cálculo (2), Anexo Memorias de Cálculo (1), Memorias de Cálculo de elementos no estructurales (1), los planos de elementos no estructurales (1), los planos estructurales (7) y demás documentos que se aprueban reposarán en el archivo de la Curadora Urbana No. 2 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTICULO DECIMO: CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Las cargas del PPRU "San Rafael" deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio del inmueble incluido en su ámbito de delimitación, estas corresponden con lo dispuesto en los artículos 24, 25, 26 y 27 del Decreto Distrital 804 de 2018 y se especifican en las siguientes tablas:

1. CONCEPTO CARGAS GENERALES	ÁREA (m2)	
	UG	TOTAL PPRU
1.1 Carga Suelo		
1.1.1 Suelo malla vial arterial		
1.1.1.1 Reserva vial para conformar andén de la Avenida Batallón Caldas	96,59	96,59
1.2 Cargas Físicas		
1.2.1 Malla vial arterial		
1.2.1.2 Adecuación de andenes Avenida Batallón Caldas (Fuera del ámbito del PPRU)	756,95	756,95

2. CONCEPTO CARGA LOCAL	ÁREA (m2)	
	UG	TOTAL PPRU
2.1 Cargas Físicas		
2.1.1 Malla vial local		

J. MONTAÑO

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

2. CONCEPTO CARGA LOCAL	ÁREA (m ²)	
	UG	TOTAL PPRU
2.1.1.1 Calzada de servicio paralela tráfico pacificado	707,78	707,78
2.1.2 Control ambiental		
2.1.2.1 Control Ambiental	603,08	603,08
2.1.3 Sobre ancho de andén y Plaza		
2.1.3.1 Sobre ancho de andén	1.675,73	1.675,73
2.1.3.2 Plaza	731,33	731,33
2.1.4 Redes de acueducto y alcantarillado		
2.1.4.1 Alcantarillado Pluvial	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.1.4.2 Redes de Alcantarillado Sanitario	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.1.4.3 Agua Potable	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.1.5 Traslado paradero SITP y señalización		
2.1.5.1 Traslado de paradero SITP y señalización	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.2 Otras Cargas		
2.2.1 Cargas urbanísticas pago compensatorio por edificabilidad adicional (*)		
2.2.1.1 Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.2.2 Costos asociados a la gestión y formulación del Plan Parcial		
2.2.2.1 Gestión técnica urbana y acompañamiento en la formulación y adopción del PPRU San Rafael	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.2.2.2 Estudios Técnicos	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.2.2.3 Estudios Jurídicos	No expresado en m ²	No expresado en m ²
2.2.2.4 Gestión de coordinación	No expresado en m ²	No expresado en m ²



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones:

(*) De conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018, respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, la compensación se deberá realizar con base en la siguiente condición:

Índice de Construcción Básico (ICb)	Índice de Construcción Final (Icf)	Índice de construcción adicional (Ica)	Metros cuadrados resultantes del Índice de construcción adicional (Ica)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de IC adicional propuesto (Ica)
2,20	6,24	4,04	47.239,92	0,02 veces el valor de referencia del predio

- Las cifras relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial son indicativas. Los valores definitivos serán los que se determinen en las correspondientes liquidaciones que se realicen conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 804 de 2018 y las disposiciones del presente decreto. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del plan parcial.
- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), 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.
- El pago de las cargas urbanísticas para generación de equipamiento y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional será liquidado al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de la licencia urbanística, conforme al Índice de construcción licenciado, y de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 370 de 2023 se establecen las siguientes obligaciones a cargo del urbanizador responsable:

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP 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 Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 845 de 2019 norma vigente al momento del inicio de la presente actuación o acogerse a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.
2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público -andenes, entre otros- cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y las disposiciones de las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano o la norma que los derogue, modifique o sustituya.
3. Conforme a lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 804 de 2018, corresponde al titular de la licencia urbanística elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el fin de que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.
4. Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
5. Ejecutar las intervenciones relacionadas con obras en el espacio público existente que faciliten el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las actividades del Plan Parcial sin requerir licencia de intervención y ocupación del espacio público.
6. Ejecutar la adecuación y mejoramiento del andén occidental de la avenida carrera 50 «Batallón Caldas» del tramo señalado en las cargas urbanísticas del artículo 23 del presente decreto, de acuerdo con el alcance de obra que defina el diagnóstico específico de su estado aprobado por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) según concepto emitido por esta entidad mediante radicado No 1-2021-43509 de mayo 27 de 2021, en aras de garantizar la seguridad y confort en la circulación de los peatones.



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

7. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del Plan Parcial no se requerirá licencia de intervención del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el Plan Parcial de Renovación Urbana "San Rafael". Tampoco se requerirá licencia de intervención del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

Previa ejecución de las acciones de mitigación de impactos por parte del desarrollador del plan parcial en predios localizados fuera del ámbito de planificación del mismo, estos deberán ser incorporados al inventario general de espacio público y de bienes fiscales del Distrito Capital y la titularidad del derecho de dominio sobre los mismos deberá ser transferida a la Administración Distrital, conforme con lo previsto en el Decreto Distrital 845 de 2019, norma vigente al momento de dar inicio a la presente actuación o acogerse expresamente a las disposiciones del Decreto Distrital 072 de 2023. Toda acción de mitigación o intervención sobre elementos de espacio público deberá realizarse sobre elementos debidamente recibidos y certificados por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

Adicionalmente, se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, 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.

45

NA SAN
MONTAÑO
JUAN
SANTANA



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SAN RAFAEL y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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.

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



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SAN RAFAEL y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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.

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.

32 MONTAÑO
JUAN SANZ

**ACTO ADMINISTRATIVO****DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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 límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

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.

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 SEGUNDO: 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:



REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768 08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

"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.

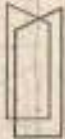
La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá 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 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.

Arq. Juana Sanz Montaña

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE 08 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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 TERCERO: NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL.

Se atenderá lo consignado en el oficio SDA No 2021EE73134 de abril 23 de 2021 de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), identificado con radicado SDP No 1-2021-32473 de abril 23 de 2021, respecto al PPRU "San Rafael" y el Anexo 2 Matriz de lineamientos ambientales del Decreto 370 de 2023.

El responsable de ejecutar las labores de demolición y construcción deberá cumplir con las disposiciones previstas para el manejo adecuado de Residuos de Construcción y Demolición - RCD- de la infraestructura actual y del nuevo proceso constructivo, de conformidad con lo previsto por la autoridad ambiental competente.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN.

El Plan Parcial de Renovación Urbana "San Rafael" se desarrollará como una única unidad de actuación urbanística o unidad de gestión según corresponda, en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano No 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales".

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) "San Rafael" demanda la reconfiguración del límite predial existente y la generación de espacio público al interior del área de planificación. Teniendo en cuenta que se trata de un solo predio incluido en la delimitación de la Unidad de Gestión, no es necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO:

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 y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, radicada bajo la referencia 11001-3-23-1889 del 6 de octubre de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** aprobado bajo el número CU3PA3/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-1889.
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 Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA 30038-3-23-1889

ACTO ADMINISTRATIVO 1001-3-24-0768 DE 08 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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 SEPTIMO: 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.
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.

52





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1889

11001-3-24-0768

08 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 370 de 2023, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 14 de abril de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, la adopción del presente Plan Parcial si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Sin embargo, de acuerdo con 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 el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTICULO DÉCIMO NOVENO: La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la 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 3 de Bogotá D.C.

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeira

Ing. Giovanni Vega

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

11 ABR 2024

53

MONTAÑO
JUAN
SANZ



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, 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 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 BOGOTÁ SAS, identificada con NIT 900.192.711-8 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN, identificada con cédula de ciudadanía 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda, solicitó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-24-0734 de fecha 8 de mayo de 2024, Modificación de Licencia de Urbanización vigente del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y 370 de 2023.
2. Que el predio contó con Resolución 549 del 13 de noviembre de 1991, aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), por medio de la cual se reconoció el Desarrollo Industrial PHILIPS, se establecieron sus normas y se fijaron algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable, con plano de loteo No. P.A.3/3-00.
3. Que mediante Resolución 11-1-0545 el 19 de julio de 2011 concedió Licencia de Subdivisión en la modalidad de loteo para el lote 5 de la manzana 1 del Desarrollo Industrial PHILIPS localizado en la AK 50 5 F 19 de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.
4. Que por medio del Decreto 274 de 2010 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal No. 43 San Rafael.





ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

5. Que mediante Decreto 370 de agosto 23 de 2023 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "San Rafael", ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictaron otras disposiciones.
6. Que de acuerdo a lo anterior este despacho, mediante Acto Administrativo 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024, expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijaron los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecieron normas urbanísticas y otras disposiciones y se adoptó el plano urbanístico No CU3PA3/4-00.
7. Que 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.
8. Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, consiste en modificar el Índice de construcción inicialmente autorizado mediante Acto Administrativo 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 por medio del cual se expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, el cual se aprobó con el Índice de construcción básico de 2.20.
9. Que de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018, respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, la compensación se deberá realizar con base en la siguiente condición:





REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888 26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Índice de Construcción Básico (ICb)	Índice de Construcción Final (Icf)	Índice de construcción adicional (Ica)	Metros cuadrados resultantes del Índice de construcción adicional (Ica)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de IC adicional propuesto (Ica)
2,20	6,24	4,04	47.239,92	0,02 veces el valor de referencia del predio

10. Que para el cumplimiento de lo mencionado en el considerando anterior, el titular de la Licencia solicitó la liquidación correspondiente a la compensación de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.
11. Que mediante Resolución No 1225 del 16 de agosto de 2024, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, expidió la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas para un proyecto dentro del tratamiento de renovación urbana del Decreto Distrital 804 de 2018.
12. Que de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 28 del Decreto 804 de 2018 y la citada Resolución No 1225 del 16 de agosto de 2024, el pago de los \$1.844.056.000 liquidados por el IDRD se deberá efectuar dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo.
13. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.
14. 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.
15. Que teniendo en cuenta que la modificación del Proyecto Urbanístico consiste en modificar el índice de construcción inicialmente autorizado mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 por medio del cual se expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN**



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1888 DE 26 AGO 2024

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

RAFAEL es necesario modificar el citado acto administrativo y el plano urbanístico adoptado No. CU3PA3/4-00.

16. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización vigentes.
17. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto se ajusta a la cartografía aprobada en la licencia anterior.
18. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el Decreto 190 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
19. Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 370 de 2023, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 14 de abril de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, la adopción del Plan Parcial "San Rafael" si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
20. Que sin embargo, de acuerdo con 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 el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.
21. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencia de Urbanización vigente, 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.
22. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, a desarrollar en el predio objetos de la solicitud.

4





REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

DE 26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

23. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3PA3/4-01**.
24. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, 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.
25. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, cumple 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 Curadora Urbana.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y Modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda, 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 **SAN RAFAEL**, distinguido con el número **CU3PA3/4-01**, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No H-68, a escala 1:2000 del Instituto



26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No. **CU3PA3/4-00** la siguiente nota:

"El plano **CU3PA3/4-01** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza este plano."

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**, identificada con cédula de ciudadanía 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FA **SAN RAFAEL** con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda, Modificación de Licencia de Urbanización vigente del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**.

La presente Modificación de Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-24-0734 de fecha 8 de mayo de 2024.

ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado, mediante Acto Administrativo 1101-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 ejecutoriada el 11 de abril de 2024 por medio de la cual se expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento.

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.

ARQ. JUANA
CURADURIA



REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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

Establecer como titular de la Modificación de la Licencia de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** 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 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1302426, y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, al Ingeniero Civil JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ, identificado con cédula de ciudadanía 89.004.058 y portador de la matrícula profesional 63202-087079 QND, 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 del Proyecto Urbanístico **SAN RAFAEL**, al Arquitecto ANDRES FELIPE CARDONA RAMIREZ, identificado con cédula de ciudadanía número 75.092.912 y Matrícula Profesional A17192003-75092912 según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, deberá 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.





ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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

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

1. INFORMACION DEL PREDIO

Urbanización: **SAN RAFAEL**

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2	% SOBRE AREA BRUTA
1	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.673,90	100
2	CARGAS URBANISTICAS OBLIGATORIAS	3.814,49	32,68
2.1	ESPACIOS PUBLICOS PEATONALES (20%)	2.503,65	21,45
2.1.1	Reserva vial para conformar andén de la Avenida Batallón Caldas	96,59	
2.1.2	Plaza	731,33	
2.1.3	Sobre ancho andén	1.675,73	
2.2	CESIONES PUBLICAS ADICIONALES	1.310,84	11,23
2.2.1	Franja Control Ambiental 1	100,68	
2.2.2	Franja Control Ambiental 2	392,54	
2.2.3	Franja Control Ambiental 3	109,84	
2.2.4	Calzada de Servicio Paralela	707,78	
3	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.859,41	67,32

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3PA3/4-01, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

MONAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1388

26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO**DE**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que còbija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **SAN RAFAEL**.

ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL** contenidas en el Acto Administrativo 1101-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo con la siguiente modificación correspondiente al índice de construcción autorizado así:

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 804 de 2018, el índice de ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas, y el índice máximo de construcción es calculado sobre área original del predio, lo cual se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES	
	m ²	Índice
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.673,90	
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.859,41	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO (ICb)	25.682,58	2.2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL (ICf)	72.845,13	6.24
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO	72.845,13	6.24

En ningún caso, el proyecto arquitectónico puede sobrepasar el Índice de Construcción (IC) máximo permitido final propuesto, ni las unidades de vivienda proyectadas en las correspondientes factibilidades y disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas prestadoras previamente al licenciamiento urbanístico.

Para el cumplimiento de lo anteriormente mencionado, el titular de la Licencia solicitó la liquidación correspondiente a la compensación de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados y mediante Resolución No 1225 del 16 de agosto de 2024, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, expidió la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas para un proyecto dentro del tratamiento de renovación urbana del Decreto Distrital 804 de 2018.



ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

De acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 28 del Decreto 804 de 2018 y la citada Resolución No 1225 del 16 de agosto de 2024, el pago de los \$1.844.056.000 liquidados por el IDRD se deberá efectuar dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, su falta de pago es condición resolutoria.

ARTICULO NOVENO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, 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





REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

DE 26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

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

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

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



11001-3-24-1888

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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.

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 Secretaria 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.



REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

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.

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: 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





11001-3-24-1888

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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 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.

12 MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

DE 26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, radicada bajo la referencia 11001-4-0734 del 8 de mayo de 2024.
2. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** aprobado bajo el número **CU3PA3/4-01** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia 11001-3-24-0734.
3. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
5. La Resolución No 1225 del 16 de agosto de 2024, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

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

15





11001-3-24-1888

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 26 AGO 2024

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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 TERCERO: 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.
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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0734

11001-3-24-1888

26 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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 CUARTO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 370 de 2023, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 14 de abril de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, la adopción del Plan Parcial "San Rafael" si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Sin embargo, de acuerdo con 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 el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO: 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 Curaduría Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación 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
Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C