RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Informe de Supervisión

CONTRATO No. 375 DE 2023

1. INFORMACIÓN DEL CONTRATO

Número del Contrato	CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL No. 375-2023
Objeto	Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Las Atalayas (predio lago Danubio), utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria.
Colaborar	TRIADA S.A.S. – NIT 800.179.736-3
Fecha de Suscripción del Contrato	13 de octubre de 2023
Plazo de Ejecución	Indeterminado pero determinable según las fases del proyecto (para fines de garantías: 36 meses contados desde la suscripción).
Fecha de Suscripción Acta de Inicio	07 de noviembre de 2023
Modificaciones	Modificación No. 1: Adicionar a la CLÁUSULA SEGUNDA – "ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL" del contrato 375-2023 el PARÁGRAFO que se señala a continuación: "PARÁGRAFO: El proyecto se desarrollará con uso principal de Vivienda de Interés Social (VIS) e Interés Social Prioritario (VIP), previendo el desarrollo de un total de ciento veinte (120) unidades de vivienda distribuidas de la siguiente manera: • 61 unidades de vivienda VIP • 59 unidades de vivienda VIS".
Supervisión	De conformidad con la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN se estableció en los siguientes términos: *"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN: La supervisión de este contrato estará a cargo de la Subgerente de Desarrollo de Proyectos de la Empresa o de*

	quien designe el representante legal de RenoBo o su delegatario." Por lo señalado, se realizó la designación de la supervisión del Contrato de Colaboración Empresarial No. 375 de 2023 a la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos. Odalis Cristina Laviera Martinez – Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos – Desde el 12 de septiembre de 2024.

EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO

De acuerdo con lo descrito en la CLÁUSULA TERCERA – OBLIGACIONES DEL COLABORADOR EN SU CALIDAD DE COLABORADOR EMPRESARIAL, se establecieron las siguientes obligaciones:

DETALLE DE INFORME DE ACTIVIDADES DE CONFORMIDAD CON LAS OBLIGACIONES		
N°	**OBLIGACIÓN**	**ACTIVIDADES**
1	Constituir y remitir a RenoBo la garantía mencionada en el presente Contrato de Colaboración Empresarial dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial.	De acuerdo con la información identificada, el contratista aportó la póliza en los términos pactados para desarrollo del contrato y se encuentra vigente de conformidad con la Cláusula Décimo Quinta - Garantías.
2	Vincularse mediante la firma del Otrosí integral al contrato de fiducia mercantil de RenoBo y la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria para vincularse al patrimonio subordinado, en los términos establecidos en el Anexo 4 - Esquema fiduciario (documento que hace parte integral de este contrato).	De acuerdo con la información identificada en el expediente contractual, la compañía TRIADA SAS fue vinculada al PAS Las Atalayas a través de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria con fecha de firma del 30 de enero de 2024.
3	Aportar todos los documentos requeridos para la suscripción del Otrosí del contrato fiduciario respectivo, para que se vincule al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) como fideicomitente COLABORADOR, dentro del plazo definido en el Anexo 4 - Esquema fiduciario.	
4	Presentar a RenoBo un cronograma del desarrollo del proyecto inmobiliario, en los quince (15) días	La compañía TRIADA S.A.S. presentó el cronograma inicial el 17/11/2023, con

	hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; el mismo se incorporará al Otrosí del Contrato de Fiducia Mercantil como anexos.	inicio de obra previsto para mayo de 2024 y entrega de viviendas en febrero de 2025. Posteriormente, mediante comunicación del 16 de junio de 2025 con radicado E2025005387 y su actualización formal remitida el 25 de septiembre de 2025 con radicado E2025009148, informó un ajuste al cronograma general como consecuencia de los avances en licenciamiento, la gestión fiduciaria pendiente y trámites administrativos en curso. El cronograma actualizado contempla: (i) licencia de construcción en firme desde el 1 de julio de 2025, con aprobación de 104 unidades de vivienda; (ii) comercialización del 100% de dichas unidades; (iii) inicio de obra condicionado a la formalización del otrosí integral para habilitar la hipoteca y el crédito constructor; y (iv) proyección de entrega de viviendas en diciembre de 2026. La aprobación del nuevo cronograma se encuentra en trámite ante el comité fiduciario.
5	Presentar a RenoBo una modelación financiera preliminar del proyecto inmobiliario, discriminando la fuente prevista de los recursos, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; la misma se incorporará al Otrosí del Contrato de Fiducia Mercantil como anexo	De acuerdo con la información identificada en el expediente contractual, la compañía TRIADA SAS aportó la modelación financiera en los términos previstos.
6	Cumplir con las obligaciones definidas en el Otrosí del contrato de fiducia mercantil con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. No existirá ningún tipo de subordinación ni vínculo laboral entre el COLABORADOR y RenoBo, ni de su personal con RenoBo.	En desarrollo de la fase preoperativa se han adelantado gestiones para que el proyecto haya cumplido con los literales A a J de la fase preoperativa señalados en la Cláusula Tercera del Contrato de Fiducia Mercantil, incluida la licencia de construcción otorgada en julio y ejecutoriada el 5 de septiembre de 2025, así como la acreditación del punto de

		equilibrio con 115 unidades vendidas de 120. Respecto al literal K de la Cláusula Tercera del Contrato de Fiducia Mercantil, el cual señala *"K. Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el PROYECTO"*, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD emitió en octubre de 2024 el oficio de vocación con lineamientos para la zona de cesión, incorporados en el diseño preliminar. No obstante, este trámite permanece en pausa hasta dar la instrucción correspondiente al PAS–FCO, frente a la cual RenoBo viene adelantando las gestiones necesarias. En consecuencia, la fase preoperativa no puede darse por cerrada hasta tanto no se cumpla integralmente el literal K de la Cláusula Tercera del Contrato de Fiducia Mercantil y se suscriba el Otrosí integral, condición indispensable para habilitar la hipoteca, el crédito constructor y el inicio de la fase operativa.
7	Realizar el aporte al PAS de los recursos dinerarios necesarios para la ejecución del proyecto de vivienda de conformidad con el Otrosí del Contrato Fiduciario respectivo	El Fideicomitente Desarrollador realizó el pago anticipado del 100% del valor del predio ($820.200.000) el 24 de febrero de 2025, con restitución fiduciaria a favor de RenoBo el 1 de abril de 2025. Al 31 de agosto de 2025, el PAS Las Atalayas registra activos por $2.314.739.826,85, pasivos por $1.487.864.842,75 y un patrimonio neto de $826.874.984,10. La distribución fiduciaria corresponde a $310.354,14 (0,0375%) para el PA Matriz, $6.049.119,41 (0,7316%) para

		RenoBo y $820.515.510,55 (99,2309%) para Triada, certificada mensualmente por la Fiduciaria Scotiabank Colpatria.
8	Desarrollar el proyecto inmobiliario de conformidad con las disposiciones contenidas en los documentos de los procesos de selección, la propuesta presentada por el oferente y lo acordado en el Otrosí del Contrato Fiduciario respectivo	El proyecto Las Atalayas ha alcanzado hitos relevantes dentro de la fase preoperativa: ● La licencia de construcción fue otorgada en julio de 2025 y quedó ejecutoriada el 05/09/2025 mediante la Resolución 11001-1-25-0924 de la Curaduría Urbana No. 1. ● Se registra un avance comercial del 96%, con 115 unidades vendidas de 120, lo que acredita el cumplimiento del punto de equilibrio. ● El oficio de vocación del IDRD emitido en octubre de 2024 con radicado 20244100260581 fue incorporado en el diseño arquitectónico preliminar para la zona de cesión.
9	Cancelar, a través del PAS y a favor de RenoBo, el valor ofrecido por el predio conforme lo establecido en la forma de pago, en los documentos del proceso de selección y sus anexos y en el contrato fiduciario.	A la fecha, el Fideicomitente Desarrollador cumplió con la obligación de cancelar el valor ofrecido por el predio, mediante el pago anticipado del 100% equivalente a ochocientos veinte millones doscientos mil pesos ($820.200.000). Dichos recursos ingresaron al Encargo Fiduciario No. 1250003336 el 24 de febrero de 2025 y fueron restituidos a favor de RenoBo el 1 de abril de 2025, según la Instrucción Fiduciaria S2025001194.

10	Mantener actualizado su domicilio mientras esté vigente el Contrato de Colaboración Empresarial y seis (6) meses más.	La compañía TRIADA SAS no cambió su domicilio durante el período de supervisión.

Productos

Como producto, en los términos de la propuesta contratada al desarrollador a través del proyecto Las Atalayas, la licencia de construcción aprobada mediante Resolución 11001-1-25-0924 del 7 de julio de 2025, ejecutoriada el 5 de septiembre de 2025, autorizó un total de 120 unidades de vivienda, distribuidas en 61 unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 59 unidades de Vivienda de Interés Social (VIS).

2. ESTADO FINANCIERO

2.1 Valor del Contrato

VALOR	VALOR
Valor inicial	$ 820.200.000
Adiciones o modificaciones	N/A
Valor total	**$ 820.200.000**

2.2 Resumen Financiero

La Cláusula Novena – Forma de Pago establecía la cancelación del predio en tres cuotas equivalentes al 10%, 40% y 50%, condicionadas al cumplimiento de hitos específicos. No obstante, el Fideicomitente Desarrollador, en aplicación del literal “b. Pago anticipado para evaluar la posibilidad de hipotecar un predio” del numeral 6.1.2.6. “Respecto de la financiación” del Anexo 4 – Esquema Fiduciario de las bases del proceso de selección, manifestó la necesidad de gestionar un crédito constructor como fuente de financiación del proyecto. En consecuencia, optó por realizar de manera anticipada el pago del 100% del valor residual pactado a favor de RenoBo.

Este pago anticipado, por valor de ochocientos veinte millones doscientos mil pesos ($820.200.000), se materializó el 24 de febrero de 2025 mediante consignación al Encargo Fiduciario No. 1250003336 – Aportes Fideicomitente Gestor, y posteriormente fue objeto de restitución fiduciaria a favor de RenoBo el 1 de abril de 2025, conforme a la Instrucción Fiduciaria S2025001194.

Con corte al 31 de agosto de 2025, el Patrimonio Autónomo Subordinado – Las Atalayas presenta el siguiente balance financiero: los activos ascienden a dos mil trescientos catorce millones setecientos treinta y nueve mil ochocientos veintiséis pesos con ochenta y cinco

centavos ($2.314.739.826,85), constituidos por recursos líquidos, aportes en especie del Fideicomitente Desarrollador e inmuebles del proyecto. Los pasivos alcanzan mil cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos sesenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y dos pesos con setenta y cinco centavos ($1.487.864.842,75), correspondientes a los costos asumidos para la ejecución, mientras que el patrimonio neto se ubica en ochocientos veintiséis millones ochocientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y cuatro pesos con diez centavos ($826.874.984,10).

En cuanto a la composición del patrimonio contable, la distribución de los derechos fiduciarios refleja la participación de cada fideicomitente sobre el total de bienes administrados: el PA Matriz registra una participación de trescientos diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos con catorce centavos ($310.354,14), equivalente al 0,0375%; RenoBo cuenta con seis millones cuarenta y nueve mil ciento diecinueve pesos con cuarenta y un centavos ($6.049.119,41), correspondiente al 0,7316%; y Triada S.A.S. concentra la mayor participación con ochocientos veinte millones quinientos quince mil quinientos diez pesos con cincuenta y cinco centavos ($820.515.510,55), equivalente al 99,2309%.

La Fiduciaria Scotiabank Colpatria certifica mensualmente esta distribución, que determina el valor proporcional de cada fideicomitente en relación con los bienes fideicomitidos.

Nota: De conformidad con la CLÁUSULA SEPTIMA – VALOR DEL CONTRATO, el valor del contrato de colaboración empresarial corresponde al valor residual ofrecido por la compañía desarrolladora del Tríada SAS en la fase de selección como retribución a RenoBo por el aporte de los lotes para desarrollo del proyecto.

3. GARANTÍAS

Según la **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - GARANTÍAS- establece las siguientes**:

#PÓLIZA	RIESGOS A AMPARAR DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	VIGENCIA		Valor
		Desde	Hasta	
1505003320701	Cumplimiento del contrato de colaboración empresarial	07/11/2023	07/05/2027	$246.060.000,00

4. SEGUIMIENTO A LOS RIESGOS PREVISTOS EN LA CONTRATACIÓN

Diligencie de acuerdo con los riesgos consignados en la matriz de riesgos del contrato.

¿Se ha materializado los riesgos de contratación?	SI		NO	X

Justificación (En caso de ser afirmativo el riesgo):	N/A

5. OBSERVACIONES Y CONSTANCIAS FINALES

El presente informe de supervisión se emite con base en el expediente contractual y en calidad de supervisora designada a partir del 12 de septiembre de 2024, en consecuencia, el informe cubre el período comprendido entre dicha fecha y el 29 de septiembre de 2025.

Con base en la revisión del expediente contractual, los soportes allegados por la Fiduciaria y el desarrollador, así como la información actualizada remitida el 25 de septiembre de 2025, se deja constancia de lo siguiente:

i) El proyecto **Las Atalayas** cuenta con licencia de construcción otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 en julio de 2025, la cual quedó en firme y ejecutoriada el 5 de septiembre de 2025. Con este hito se superaron los retrasos derivados del proceso de licenciamiento.

ii) A la fecha se han comercializado 115 de las 120 unidades de vivienda VIS/VIP aprobadas en la licencia, lo que representa un nivel de ventas que respalda el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto.

iii) El inicio de obra se mantiene condicionado a la suscripción del **otrosí integral** al contrato de fiducia, requisito indispensable para la constitución de la hipoteca y la viabilización del crédito constructor. Según lo informado en la reunión del 24 de septiembre, la firma de dicho otrosí se proyecta para la primera semana de octubre de 2025.

iv) En materia de gestión sectorial, el IDRD emitió en octubre de 2024 el oficio de vocación con lineamientos técnicos para la zona de cesión, los cuales fueron incorporados en el diseño arquitectónico preliminar. No obstante, este diseño permanece en pausa hasta tanto RenoBo imparta la instrucción correspondiente al PAS–FCO. Actualmente, desde RenoBo se adelantan las gestiones necesarias para habilitar este trámite.

v) Conforme al cronograma actualizado del desarrollador, la entrega de las viviendas se proyecta para diciembre de 2026, ajustando los tiempos iniciales e incorporando los impactos del licenciamiento, la formalización fiduciaria pendiente y la coordinación con entidades sectoriales.

En lo relativo a las obligaciones de RenoBo (Cláusula Cuarta), esta Dirección deja constancia de: a) la existencia del PAS vigente administrado por la Fiduciaria Scotiabank Colpatria; b) la realización de los aportes correspondientes a la fase preoperativa; c) la recepción y análisis de la modelación financiera y del cronograma actualizado, con observaciones; y d) el

acompañamiento a la gestión del proyecto mediante comités, requerimientos formales y supervisión del cumplimiento de hitos fiduciarios y sectoriales.

La supervisión reitera que el cumplimiento de las obligaciones técnicas, legales y de calidad recaen en el colaborador, sin perjuicio de la vigilancia ejercida por las autoridades competentes. Los soportes documentales que acreditan los avances señalados reposan en el expediente contractual.

Se deja constancia igualmente de que en el expediente reposan los comprobantes de pago al Sistema de Seguridad Social exigidos contractualmente.

Así mismo, la información y los soportes del proyecto pueden ser consultados en el siguiente enlace: https://drive.google.com/drive/folders/1PSpZBrXmXJ637jm1uc3D4ec_yOZe4nNN.

El presente informe se suscribe en Bogotá, D.C., el 29 de septiembre de 2025.

ODALIS CRISTINA LAVIERA MARTINEZ
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Supervisor del contrato No. 375 de 2023

Elaboró: Santiago Martinez Saenz – Contratista Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Revisó: Laura Campuzano – Contratista Abogado de la Subgerencia de Ejecución de Proyectos

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Designación Supervisor

Contrato	X	Convenio		No.	374-2023
Tipo	CONTRATO DE OTRO				
Contratista	TRIADA S.A.S.			CC o Nit	800179736
Plazo	36 meses				
Valor Contrat	$0.00				
Objeto	Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Villa Javier, utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria.				

Bogotá D.C., 12 de septiembre del 2024

Cordial Saludo,

LAVIERA MARTINEZ ODALIS CRISTINA
DIRECTOR/A TECNICO/A DE ASESORIA Y DISEÑ

Le informo que, de acuerdo con lo establecido en el contrato de la referencia, ha sido designado como SUPERVISOR, razón por la cual debe realizar la vigilancia, control y seguimiento de la ejecución del mismo.

Para verificar el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, debe consultar la CARÁTULA en el JSP7.

Es importante tener en cuenta, que quienes ejerzan la supervisión, deberán entre otras actividades publicar las certificaciones de cumplimiento y/o informes, en la plataforma del SECOP II, así como efectuar la vigilancia, control y seguimiento a la ejecución del contrato/convenio citado, para asegurar el logro exitoso de los objetivos y finalidades que se persiguen, en los términos, condiciones y especificaciones pactadas.

Así mismo, me permito recordar que la Supervisión se sujetará a lo dispuesto en los artículos 83 y 84 Ley 1474 de 2011, el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de LA EMPRESA y demás normas que regulen la materia. Entre las funciones principales del Supervisor, están las siguientes:

1. Habilitar el inicio de la ejecución del contrato de la referencia en la plataforma SECOP II.
2. Adelantar todas las gestiones relacionadas con la ejecución del contrato a través de la plataforma del SECOP II.
3. Verificar que el contratista publique, en la plataforma del SECOP II, los informes de ejecución y/o factura y que los mismos sean aprobados.
4. Expedir constancia oportuna sobre el cumplimiento de las obligaciones del contratista, para efectos de realizar el pago del contrato y publicarla en la plataforma del SECOP II, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Empresa para tal efecto.
5. Verificar el pago de los contratistas y reflejar el mismo en la plataforma SECOP II.
6. Cumplir con lo establecido en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios.

Es preciso recordarle que como supervisor usted responderá civil, penal, fiscal y disciplinariamente por los hechos u omisiones que les fueren imputables y que causen daño o perjuicio a la Empresa o a terceros, derivados de la ejecución de los contratos sobre los cuales haya sido designado como supervisor, según lo dispuesto en la ley.

Cordialmente,

Dirección de Gestión Contractual

DATOS ENVÍO
NOMBRE: AGENCIA DE SEGUROS MC ALLISTER E HIJOS ASOCIADOS LTDA
DIRECCION:
CIUDAD: BOGOTA, D.C.-BOGOTA

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

DATOS DEL TOMADOR

NOMBRE: TRIADA S A S
IDENTIFICACIÓN: 800179736-3
TELÉFONO: 6541000 3114621263
DIRECCIÓN:
CIUDAD: BOGOTA, D.C.

OBSERVACIONES: Modificacion De Datos Generales + Traslado..CERTIFICADO DE MODIFICACION

SEGURO DE CUMPLIMIENTO

CERTIFICADO DE MODIFICACION

Póliza N°: 1505003320701
Certificado: 1 **N°:** 000
Fecha de Expedición: 10/04/2025

	DESDE	HASTA
VIGENCIA DEL SEGURO	07/11/2023 (Día Mes Año) A las 00 horas	07/05/2027 (Día Mes Año) A las 24 horas
VIGENCIA DEL CERTIFICADO	07/11/2023 (Día Mes Año) A las 00 horas	07/05/2027 (Día Mes Año) A las 24 horas

ASEGURADO

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C	830144890-8

BENEFICIARIOS

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C	830144890-8

DATOS DEL ASESOR

NOMBRE	TELÉFONO	% DE PART.
AGENCIA DE SEGUROS MC ALLISTER E HIJOS ASOCIADOS LTDA	6209836	100%

DATOS DE LA PÓLIZA

CUMPLIMIENTO A FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

OBJETO DEL CONTRATO

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

OBJETO

ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES CONTRATO 375-2023

OBJETO DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL:
ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES EN QUE EL
COLABORADOR Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ - RENOBO PARTICIPARÁN EN EL PROYECTO
INMOBILIARIO LAS ATALAYAS (PREDIO LAGO DANUBIO),
UTILIZANDO COMO VEHÍCULO FIDUCIARIO EL PAS QUE
SECONSTITUYA POR RENOBO PARA TAL EFECTO, ADMINISTRADO
POR LA SOCIEDAD FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA.

EL COLABORADOR DEBERÁ EJECUTAR EL PROYECTO URBANÍSTICO
BAJO SU CUENTA Y RIESGO Y DE CONFORMIDAD A LA OFERTA PRESENTADA.
LA EJECUCIÓN COMPRENDE ENTRE OTROS, LOS
PROCESOS DE PLANEACIÓN, ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y
DISEÑOS, PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTOS, TRÁMITE DE
LICENCIA URBANÍSTICA, CONSTRUCCIÓN, ENTREGA DE LAS
OBRAS A LAS ENTIDADES DEL DISTRITO, COMERCIALIZACIÓN,
ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES,
ENTRE OTROS RELACIONADOS CON EL
DESARROLLO DE UN PROYECTO.

NOTA:
LA PRESENTE SE EMITE BAJO LA PÓLIZA ÚNICA DE SEGURO DE
CUMPLIMIENTO A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO
DE CONTRATACIÓN 27/04/2015-1327-P-05-CU-0000000000052

CONS.1351888

POR MEDIO DEL PRESENTE ANEXO SE TRASLADA LA VIGENCIA DE LOS
AMPAROS CONTRATADOS BAJO LA PRESENTE POLIZA.

NOTA: LOS DEMAS TERMINOS NO MODIFICADOS CONTINUAN EN IGUALDAD DE
CONDICIONES.

******

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AMPAROS

CÓDIGO	COBERTURA	DESDE	HASTA	VALOR ASEGURADO	VALOR PRIMA
1505004364901	CUMPLIMIENTO	07/11/2023	07/05/2027	$ 246,060,000	$ 0

Código de Clausulado que aplica: 22/12/2017-1327-P-05-CU-0000000000050-00DI. Consulte este clausulado en la página **www.segurosbolivar.com**

Si desea actualizar información de este documento, tiene a su disposición los siguientes canales:

- Por correo electrónico: contacto@segurosbolivar.com.
- Por contacto telefónico: Desde celular marcando #322, para Bogotá 3122122 y para fuera de Bogotá 018000 123 322.
- Por correo físico: Avenida El Dorado No. 68 B-31 Piso 10 en la ciudad de Bogotá.

$ VALORES A PAGAR

VALOR DE LA PRIMA:	$ 0
IVA PRIMA:	$ 0
TOTAL A PAGAR	**$ 0**

Firma Representante Legal

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Página en blanco

SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR

Póliza a la cual accede
N°:1505003320701

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.

NIT: 860002180-7

Certifica que la póliza de Cumplimiento Nº **1505003320701** endoso **1** expedida el **10/04/2025** por un valor de **$ 0** incluido el IVA, no expirará por falta de pago de la prima, al igual que los certificados o anexos que se expidan con fundamento en ella, ni podrá ser revocada unilateralmente, ya que para todos los efectos legales se considera pagada bajo el acuerdo de pago de primas que se tiene con el tomador de la misma, a través del Acuerdo de Digitación en Línea y/o del acuerdo con su Intermediario de Seguros.

Dado en Bogotá a los 10 días del mes de Abril de 2025.

Firma Representante Legal

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Página en blanco

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – LAS ATALAYAS

(i) **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante **LA FIDUCIARIA**, sociedad que actúa como vocera y administradora del fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fiducia CDJ 53-2013 denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, (en adelante **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**).

(ii) **CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES,** mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.251.447, en su calidad de Subgerente de Planeamiento y Estructuración, nombrada mediante Resolución No. 015 del 17 de enero de 2024 con acta de posesión No. 001 de 2024, y quien de acuerdo con la delegación ordenada mediante Resolución 294 de 2023 actúa en nombre y representación de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo**, (Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital), fusionada mediante el Acuerdo de número 643 de 2016 por el Concejo de Bogotá D.C., empresa que comparece en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR**, obrando de conformidad con el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, (en adelante el **FIDEICOMITENTE GESTOR**)**;**

(iii) **ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía 79.143.357 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la sociedad **TRIADA S.A.S., NIT. 800.179.736-3**, sociedad comercial constituida por escritura pública diez mil sesenta y siete (10.067) del veintitrés (23) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1.992) de la Notaria Veintinueve (29) de Bogotá D.C., inscrita el once (11) de noviembre de mil novecientos noventa y dos (1.992), bajo el número 00385494 del libro IX, transformada en sociedad por acciones simplificadas mediante acta de la asamblea de accionistas número doscientos cincuenta y tres (253), del veinticinco (25) de mayo de dos mil diez (2.010), inscrita el seis (06) de julio de dos mil diez (2.010) bajo el número 1396173 del libro IX, con domicilio en Bogotá, según consta en el respectivo certificado

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quién en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

(iv) **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante **LA FIDUCIARIA**

EL **FIDEICOMITENTE GESTOR, DESARROLLADOR, CONSTITUYENTE,** se denominarán conjuntamente **"LOS FIDEICOMITENTES"** y éstos junto con **LA FIDUCIARIA** se denominará **LAS PARTES;**

LAS PARTES han convenido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** que se regirá por las cláusulas adelante contenidas, y en lo no previsto en ellas, por las normas que regulen la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que mediante el Acuerdo 643 de 2016 se creó la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, mediante fusión por absorción de Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C., cuyo objeto principal es identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa, para lo cual el artículo 5° del referido acuerdo establece dentro de las funciones de la empresa, entre otras (…) *"9. Celebrar los contratos y convenios requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la empresa, conforme a la Ley, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores, tales como contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que tiendan al desarrollo de su objeto."*

SEGUNDA. – Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021 *"(…) las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial."*

TERCERA.– Que FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., resultó adjudicataria de la convocatoria pública No. 001 de 2013 realizada por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ (antes METROVIVIENDA), la cual tenía como finalidad seleccionar una sociedad fiduciaria para suscribir un Contrato de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Fiducia Mercantil cuyo objeto es "*Administrar los predios que le sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES; administrar recursos que le sean transferidos por la Secretaria de Hábitat y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o METROVIVIENDA; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP; adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de METROVIVIENDA o a través de Convenios Interadministrativos; entregar suelo, y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todo los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes, y/o en proyectos de particulares en asocio con METROVIVIENDA y/o la Secretaria Distrital del Hábitat, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones de VIP y VIS, Decreto 075 de 23 de enero de 2013 y las normas que lo reglamenten, el Decreto 327 de 2004, en lo que no haya sido modificado por el precitado Decreto 075 de 2013, y las demás normas que lo modifiquen o sustituyan; administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se lleguen a definir por el COMITÉ FIDUCIARIO, de conformidad con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C., así como con lo que al efecto se determine en los decretos mediante los cuales se adopten los planes parciales y las unidades de gestión/actuación correspondientes.*"

CUARTA. - Que dicho contrato instituyó que podrán establecerse patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados de matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos. Así mismo, se acordó que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto establezca el COMITÉ FIDUCIARIO.

QUINTA. – Que, a su vez, el contrato dispuso que en caso de que algún patrimonio autónomo derivado presente condiciones jurídicas que requieran la estructuración, construcción, promoción, comercialización o escrituración del proyecto, estas serían definidas expresamente en el contrato, así mismo serían pactadas las condiciones por las partes involucradas en el negocio y LA FIDUCIARIA.

SEXTA. – Que una de las finalidades específicas a cumplir a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC –LAS ATALAYAS, es el desarrollo del(os) proyecto(s) inmobiliario(s) con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, mediante la administración de bienes y recursos.

SÉPTIMA.- Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelantó el proceso de selección ERU-SOP-01-2023, el cual tuvo por objeto seleccionar entre 1 y 6 desarrolladores para que por su cuenta y riesgo desarrollen 6 proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP.

OCTAVA.- Que dentro del proceso de selección se presentó la sociedad TRIADA S.A.S. identificada con NIT. 800.179.736-3 quien radicó propuesta el treinta y uno (31) de julio del dos mil veintitrés (2023) para el desarrollo inmobiliario sobre el predio denominado LAS ATALAYAS (antes denominado Danubio), la cual fue seleccionada

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

por el Comité Evaluador, luego del análisis correspondiente, como la mejor propuesta. Es así como suscribe el Contrato de Colaboración Empresarial número 375 del 13 de octubre de 2023 con la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo donde se estableció en las obligaciones del Colaborador la de vincularse al presente Contrato de Fiducia.

NOVENA.- Los **FIDEICOMITENTES** dejan constancia en forma expresa y voluntaria que celebran este Contrato de Fiducia de buena fe y sin ánimo de defraudar con él a terceros, y en consecuencia, asumen todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta obligación contractual.

DÉCIMA. - Que el **FIDEICOMITENTE GESTOR** es titular del INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40371678 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, ubicado en la localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá D.C. (el INMUEBLE) el cual será transferido al Patrimonio Autónomo que por el presente documento se constituye a más tardar treinta (30) días calendario después de suscrito el presente Contrato de Fiducia. De no lograrse dicha transferencia se resolverá de pleno derecho el presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA. - Que los FIDEICOMITENTES tienen como objetivo la ejecución de un proyecto inmobiliario con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario denominado(s) **LAS ATALAYAS** (el PROYECTO), que se desarrollará sobre el **INMUEBLE** identificado en la consideración anterior, el cual se conformará de conformidad con lo aprobado en las licencias de construcción otorgadas por las autoridades competentes, y sus modificaciones en caso de que existan.

DÉCIMA SEGUNDA. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realizará las labores de diseño, gerencia de obra, promoción, ventas y construcción del proyecto inmobiliario **LAS ATALAYAS**, y por tanto será el único responsable del desarrollo de éste, frente a la FIDUCIARIA y frente a terceros compradores dentro del proyecto.

DÉCIMA TERCERA. – Que, si tuvieren que ejecutarse obras de urbanismo o de mitigación, tales obras serán ejecutadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con los recursos que para efecto suministre el FIDEICOMITENTE GESTOR.

DÉCIMA CUARTA. - Que LOS FIDEICOMITENTES son conscientes y entienden las implicaciones, consecuencias, riesgos y contingencias que resultan inherentes a la ejecución del objeto del presente contrato. Así mismo, desde ahora declaran que, con anterioridad a la firma de este contrato, de parte de LA FIDUCIARIA han recibido toda la información y asesoría necesarias para el entendimiento del mismo.

Con base en las anteriores CONSIDERACIONES, LAS PARTES convienen en las siguientes estipulaciones:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CAPÍTULO I. PRELIMINARES

CLÁUSULA PRIMERA. GLOSARIO: Para efectos del presente contrato, se establecen las siguientes definiciones:

1. **BENEFICIARIOS:** Los Beneficiarios del presente contrato son el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2. **BENEFICIARIOS FISCALES:** LOS FIDEICOMITENTES por cuanto son las entidades que perciben los rendimientos o mayores valores de los recursos del **PROYECTO**.

3. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el máximo órgano de gobierno del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del contrato, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos, así como tendrá a su cargo la definición de determinados lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario. Dicho COMITÉ FIDUCIARIO, funcionará de conformidad con lo establecido en el presente contrato, sin desconocer el Manual Operativo del presente negocio.

4. **CONTRATOS ACCESORIOS:** Son aquellos contratos que tienen como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella, dentro de los cuales se encuentra el contrato de comodato.

5. **EXCEDENTES:** Serán aquellas sumas de dinero generadas a favor de los **FIDEICOMITENTES** en el momento de la liquidación del negocio fiduciario, una vez se haya cumplido el objeto de este, se hayan atendido todas las obligaciones del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – LAS ATALAYAS** y se haya pagado a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. el valor pactado del **INMUEBLE.**

6. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ constituido mediante el Contrato de Fiducia CDJ 53-2013, y quién aportará la suma correspondiente a TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($300.000).

7. **FIDEICOMITENTE GESTOR:** Es la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, fusionada mediante el Acuerdo de número 643 de 2016 por el Concejo de Bogotá D.C., quien aportará el **INMUEBLE** y será Fideicomitente Gestor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – LAS ATALAYAS,** donde velará porque la **FIDUCIARIA** cumpla con el objeto del contrato, así como de las obligaciones de **LAS PARTES** que se acuerden en el presente contrato.

8. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad **TRIADA S.A.S.,** identificada con NIT 800.179.736-3, quién

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

tendrá como obligación principal desarrollar, comercializar, escriturar y entregar por su cuenta y riesgo el **PROYECTO.**

PARÁGRAFO – (APLICABLE PARA LOS FIDEICOMITENTES). El valor de los aportes de **LOS FIDEICOMITENTES** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC- LAS ATALAYAS** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

9. **FIDUCIARIA:** Es la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., sociedad identificada con NIT 800.144.467-6.

10. **INMUEBLE:** Es el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40371678 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur, ubicado en la localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se ejecutará el **PROYECTO.**

11. **PERITO:** Será el tercero designado por la entidad crediticia con quien el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adquiera un crédito constructor para financiar el Proyecto, quien se encargará de realizar visitas periódicas y presentará informes de visita y avance de obra del Proyecto.

12. **MANUAL OPERATIVO:** Guía que permite definir y poner en práctica las políticas, normas y procedimientos que rigen los diferentes trámites operativos; estos incluyen los jurídicos, contractuales, contables y de pago relacionados con la ejecución del PA MATRIZ Contrato CDJ 053-2013 y sus diferentes Patrimonios Autónomos Subordinados y Derivados, en virtud de lo establecido en el presente Contrato de Fiducia, en lo que le sea aplicable, por cuanto el mismo hace parte integral del presente Contrato de Fiducia.

13. **PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Masa de bienes y derechos conformados para un fin específico, administrados por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y que para efectos del presente contrato se denominará PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – LAS ATALAYAS identificado con NIT 830.053.994-4.

14. **PROMETIENTES COMPRADORES:** Son las personas que decidieron o decidirán a futuro invertir recursos en el **PROYECTO** denominado **LAS ATALAYAS** con el fin de adquirir una o varias unidades de vivienda VIS/VIP, para lo cual suscribirán el respectivo contrato de promesa de compraventa.

15. **PROYECTO.-** Se trata de la construcción de un proyecto inmobiliario denominado **LAS ATALAYAS**, que se desarrollará sobre los folios de matrícula inmobiliaria número 50S-40371678 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur, ubicado en la localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá D.C., con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP y se encuentra conformado por sesenta y dos 62 unidades de vivienda de interés prioritario y sesenta (60) unidades de vivienda de interés social; no obstante se tendrá en cuenta lo que sea aprobado en la licencia de construcción, y sus

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

modificaciones en caso de que existan.

16. **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO:** Es la consecución del apalancamiento financiero necesario para adelantar y finalizar la construcción, basado en el costo de esta, determinado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto. Tal punto de equilibrio financiero, medido contra un número de ventas, y la verificación del logro de este, correrá por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Adicional, se entenderá como el cumplimiento de las condiciones técnicas y jurídicas que permitan determinar y garantizar la viabilidad del desarrollo integral del **PROYECTO;** el cumplimiento de estas condiciones (financieras, técnicas y jurídicas) será verificado por la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO.**

17. **SUPERVISOR:** Será el funcionario designado por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C. para realizar el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero. En la **FASE PREOPERATIVA** será quién autorice los giros que deba hacer el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, con los recursos que al efecto le suministre el **FIDEICOMITENTE GESTOR**, para el pago de las obligaciones que se llegaren a generar con ocasión de la ejecución de obras de urbanismo y mitigación, exclusivamente.

18. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los **INMUEBLES** sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO,** los cuales serán prometidos en venta a los **PROMETIENTES COMPRADORES** y posteriormente transferidos a éstos.

19. **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE:** Es el valor que le corresponde al **FIDEICOMITENTE GESTOR** por su aporte inicial del **INMUEBLE** y que ha sido ofertado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propuesta económica para participar como desarrollador en la ejecución del **PROYECTO.**

20. **VENTA:** Se entenderá por venta la suscripción de promesas de compraventa de las unidades de vivienda inmobiliaria que surgirán del Proyecto.

CAPÍTULO II. OBJETO

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO Y FINALIDAD: El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria, de Administración y Pagos, tiene como objeto y finalidad constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el que se permita el desarrollo del **PROYECTO**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, y técnica. Este contrato de fiducia mercantil es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES**, ni **LOS BENEFICIARIOS** mientras existan obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

De acuerdo con lo anterior, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá las siguientes finalidades, en desarrollo del cumplimiento del objeto del presente Contrato:

1. En los términos del presente contrato, la FIDUCIARIA recibirá de parte del **FIDEICOMITENTE GESTOR** y mantendrá a título de fiducia mercantil el **INMUEBLE** y sus mejoras sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas. La transferencia del **INMUEBLE** se realizará al **FIDEICOMISO** en acto posterior a la constitución del **FIDEICOMISO**.

2. Una vez entregados el **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, entregar en comodato precario mediante documento privado a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

3. Suscribir todos los contratos, escrituras públicas, permisos, licencias, actas de terminación o liquidación de contratos, coadyuvancias y en general aquellos documentos necesarios para la consecución del objeto del **FIDEICOMISO**. Cuando en el presente contrato no se haya previsto facultad expresa para ello, la FIDUCIARIA requerirá instrucción de los **FIDEICOMITENTES GESTOR Y/O DESARROLLADOR** según corresponda.

4. Recibir a título de fiducia mercantil los recursos y demás bienes que aporten **LOS FIDEICOMITENTES** con el fin de llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica.

5. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la construcción del **PROYECTO,** el cual realizará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica, cuando cumpla con las condiciones técnicas, financieras y legales descritas en este documento.

6. Transferir a título de beneficio y restitución de aportes, según lo acordado en el presente contrato, los **EXCEDENTES**, rendimientos y utilidades en favor de los **BENEFICIARIOS**, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.

7. Una vez se haya llegado al **PUNTO DE EQUILIBRIO**, recibir y administrar los recursos de los **PROMETIENTES COMPRADORES** (a título de ingresos de terceros), en virtud de las promesas de compraventa suscritas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

8. Efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro autorizadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

9. Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, de todas las actividades necesarias de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de los **FIDEICOMITENTES,** para llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

10. Permitir la comercialización «sobre planos» de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

11. Transferir por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se deriven del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES** a título de compraventa. Para ello la **FIDUCIARIA** comparecerá en calidad de tradente y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de vendedor.

12. Una vez sean garantizadas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** para iniciar las obras del **PROYECTO,** teniendo presente el costo de la mismas, y que este costo sea reflejado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto presentando por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aprobado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** (condiciones que en todo caso deberán garantizar el desarrollo integral del **PROYECTO);** La **FIDUCIARIA**, en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deberá revisar la información que sirva de soporte para demostrar el cumplimiento de dichas condiciones con el objeto de garantizar, en especial, el cierre financiero del **PROYECTO** como requisito para iniciar las obras, que puede estar conformado por las siguientes posibles fuentes de financiación: i) recursos propios; ii) recursos de los adquirentes según sus respectivos planes de pago; iii) subsidios de vivienda según el flujo que defina la Secretaría Distrital del Hábitat, y/o iv) recursos de terceros, tales como créditos o inversiones. RenoBo sólo admitirá utilizar el **INMUEBLE** como garantía frente a terceros si el **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE** ha sido cancelado en su totalidad y previamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; RenoBo no aportará suma alguna de dinero para el desarrollo del **PROYECTO**, salvo que se requiera ejecutar obras de urbanismo o de mitigación.

13. Constituir gravamen hipotecario sobre el INMUEBLE en favor de la entidad que otorgue crédito para financiar la construcción, siempre y cuando el **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE** haya sido cancelado.

14. Otorgar el mandato en favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la facturación de las ventas de EL PROYECTO, en los términos más adelante señalados.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En desarrollo del objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento de este, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista. Así mismo en desarrollo del objeto ya referido, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** podrá ejecutar todas las operaciones, celebrar todos los contratos y realizar todos los actos que directamente se relacionen con el objeto antes descrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no tiene la condición de constructor, vendedor ni comercializador, no responderá en ningún caso por defectos ni por vicios originados o derivados directa o

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

indirectamente de la construcción y/o de la titulación de los **INMUEBLES** objeto de administración, y así lo acepta irrevocablemente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quienes mantendrán en todo tiempo indemne a la **FIDUCIARIA** respecto de acciones de terceros y se obliga a asumir y/o reembolsar todos los gastos, sin limitación, en que incurra la **FIDUCIARIA**. Esta estipulación será aceptada también en forma irrevocable por todos y cada uno de los **PROMETIENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y deberá incluirse en los respectivos contratos de promesa de compraventa, y de transferencia. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** renuncia a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial, extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza, que se relacione directa o indirectamente y, de igual forma, los adquirentes finales de los **INMUEBLES** harán igual renuncia en los respectivos contratos de promesa de compraventa, y de transferencia a cualquier otro título. En todo caso el obligado al saneamiento de tales situaciones será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en cuanto concierne a la construcción del **PROYECTO** y **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** en cuanto concierne al aporte del **INMUEBLE** y demás aportes que realice al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO TERCERO.- Con ocasión de la cuenta por pagar que se debe registrar a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES** que transfieran recursos al **FIDEICOMISO** en virtud de los pagos acordados en la promesa de compraventa, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga con ocasión de la firma del presente documento, frente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a mantenerlos indemnes frente a cualquier reclamación o proceso judicial que surja con ocasión del mencionado registro de la cuenta por pagar a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**, a partir de la suscripción del presente documento.

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, asumirá la defensa de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto de cualquier actuación realizada por los **PROMITENTES COMPRADORES**, en contra de estos últimos, con ocasión del registro de la cuenta por pagar, a partir de la suscripción del presente documento.

La presente manifestación presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni cumplimiento de condición, para solicitar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del presente documento.

CLÁUSULA TERCERA. – FASES EN LAS QUE SE DESARROLLARÁ EL OBJETO DEL CONTRATO: El **PROYECTO** se ejecutará por etapas así:

FASE PREOPERATIVA: Tiene por objeto ejecutar las actividades que permitan la determinación y viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**, la ejecución de estudios y diseños, así como la implementación de la estrategia de comercialización del **PROYECTO**, de manera que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda lograr el **PUNTO DE EQUILIBRIO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Esta etapa inicia con la vinculación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y culmina con la declaratoria del cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez revisado por la **FIDUCIARIA**.

Esta fase incluye:

I. Recibir como aporte del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, el **INMUEBLE** destinado al desarrollo del **PROYECTO**, previo estudio de títulos favorable, sobre los cuáles se desarrollará el **PROYECTO** por parte de la Dirección de Predios de la misma Entidad**.**

II. **LA FIDUCIARIA** por instrucción del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, entregará mediante documento privado, a título de comodato precario la custodia y tenencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este desarrolle en los términos que se establezcan en el contrato fiduciario el **PROYECTO** y será quién responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **PROMETIENTES COMPRADORES** del **PROYECTO**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al **INMUEBLE.**

III. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el MANUAL OPERATIVO, si lo hubiere, y las instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES** en todo caso será en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** o cuentas bancarias.

IV. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en esta etapa comercializar el **PROYECTO** (sobre planos)**.**

V. Coadyuvar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y/o al **FIDEICOMITENTE GESTOR**, en los trámites de solicitud de licencias, permisos, y demás autorizaciones que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.

VI. En esta etapa el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar el **PUNTO DE EQUILIBRIO** para pasar a la Fase Operativa y/o Construcción.

VII. En esta etapa el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a remitir (en copia simple) cuando se obtengan, la totalidad de planos, estudios, documentos y especificaciones de construcción pertinentes a la obra del **PROYECTO;** así como los documentos que se relacionan a continuación:

A. Copia de licencia urbanística aplicable aprobada, vigente y radicación del permiso de ventas.
B. Planos y diseños arquitectónicos definitivos aprobados.
C. Estudio de suelo y recomendaciones de cimentación.
D. Diseño estructural.
E. Diseño eléctrico.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

F. Diseño hidrosanitario.
G. Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos.
H. Especificaciones de acabados.
I. Programa general de obra.
J. Estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto.
K. Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el **PROYECTO.**

VIII. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, constituye un esquema fiduciario para las preventas del **PROYECTO**, con base en el cual se administra en encargos fiduciarios independientes los recursos que entregarán los **PROMETIENTES COMPRADORES** de cada una de las unidades de vivienda que surgirán del **PROYECTO**. Dichos recursos serán transferidos a título de cuenta por pagar al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para ser registrado como parte de pago de los **PROMITENTES COMPRADORES** respectivos. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como constructor y prometiente vendedor del **PROYECTO** soportará en promesas de venta todas las ventas que realice, sometidas a la condición de que se cumplan efectivamente los requisitos para iniciar la fase de construcción del **PROYECTO**.

FASE OPERATIVA Y/O CONSTRUCCIÓN: Esta etapa corresponde al desarrollo inmobiliario que se ejecuta a partir de los permisos y usos establecidos en las licencias de urbanismo y construcción. Dicha fase será desarrollada por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, inicia con el acta de inicio de obras y a partir del certificado de cumplimiento del punto de equilibrio y culmina con la entrega de las obras a los **PROMITENTES COMPRADORES** y/o a quién los **FIDEICOMITENTES** instruyan, previa revisión SARLAFT por parte de la FIDUCIARIA.

El alcance de esta fase incluye:

I. Una vez acreditado el **PUNTO DE EQUILIBRIO** definido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y validado por la **FIDUCIARIA,** el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** iniciará las obras de construcción del **PROYECTO.**

II. El **FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR** deberá constituir la póliza de todo riesgo constructor, en donde el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá la calidad de beneficiario, y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá mantener la póliza vigente por la duración de las obras.

III. Efectuar los giros a favor de quienes señale el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con el presupuesto aprobado y hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

IV. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO**, si lo hubiere, y las instrucciones de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

los FIDEICOMITENTES, según corresponda, en todo caso en Fondos de Inversión Colectivas administrados por la **FIDUCIARIA** o cuentas bancarias.

V. Entrarán así mismo a ser parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** todos los dineros que se reciban por cuenta de las ventas del **PROYECTO**, para lo cual la **FIDUCIARIA** recaudará y entregará los estados de cuenta conforme a las promesas y demás documentos suscritos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para soportar tales ventas.

VI. Una vez individualizada jurídicamente cada unidad de vivienda, esto es, teniendo cada una su respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y finalizada la construcción de cada unidad, y disponiendo de los servicios públicos y acceso para poder ser estas usadas, se suscribirán por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor y constructor responsable, y la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de **TRADENTE**, con cada comprador, las escrituras de compraventa de cada una de estas unidades.

VII. Una vez presentada la certificación de avance de obra con un porcentaje de 70 por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previo visto bueno del SUPERVISOR se procederá a conciliar contablemente el **FIDEICOMISO**.

VIII. La escrituración y entrega de las unidades del **PROYECTO,** se hará de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones, y las promesas de compraventa suscritas con los **PROMITENTES COMPRADORES.**

IX. Elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Reglamento de Propiedad Horizontal.

X. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** escriturará y entregará materialmente a cada comprador su unidad inmobiliaria, previa expedición del Certificado Técnico de Ocupación otorgado por el Supervisor Técnico Independiente y su respectiva protocolización en el folio de matrícula de la unidad inmobiliaria del comprador, en los términos de las Ley 1796 de 2016 y demás normas en la materia.

FASE DE LIQUIDACIÓN:

I. Una vez cumplido el objeto del **FIDEICOMISO,** pagadas todas las obligaciones de este y entregados los excedentes a los **FIDEICOMITENTES,** se podrá liquidar el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de conformidad con lo acordado más adelante.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CLÁUSULA CUARTA. - BIENES FIDEICOMITIDOS: El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** estará conformado por los siguientes bienes:

1. El **INMUEBLE**, será transferido por **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** previo estudio de títulos positivo realizado por la Dirección de Predios de la misma Entidad, en los términos previstos en el presente contrato a título de fiducia mercantil. Esta transferencia se hará por medio de escritura pública o acto administrativo, una vez suscrito el presente contrato.

Predio	Localidad	Dirección	Matrícula	CHIP	Área
Danubio	Bosa	KR 86A 56C 01 SUR	50S-40371678	AAA173BWTO	3256,20 m2

Este **INMUEBLE** deberá encontrarse saneado en cuanto a su titulación y deberán estar debidamente determinadas las áreas de terreno destinadas al **PROYECTO,** según lo informado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

Serán igualmente parte de los bienes fideicomitidos todas las mejoras, edificaciones, obras de todo tipo e instalaciones que se realicen sobre el **INMUEBLE,** y se entenderán como aporte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

2. Recursos dinerarios que serán aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO.** Con la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** aportará la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($300.000), con la cual se aperturará un encargo fiduciario cuyo titular será el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

3. Recursos dinerarios derivados de las preventas en el marco de la comercialización del **PROYECTO**, aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

4. Recursos dinerarios transferidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para atender el **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE.**

5. Recursos dinerarios derivados del crédito otorgado para el desarrollo del proyecto.

6. Las mejoras que accedan al **INMUEBLE**, las cuales deberán ser indicadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y activadas por la **FIDUCIARIA**. En el evento en que se pretendan aportar mejoras al

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

PATRIMONIO AUTÓNOMO, se requerirán los mismos soportes pero adicionalmente será necesario anexar las copias de las facturas.

7. Recursos suministrados por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** para atender el costo de las obras de urbanismo y mitigación, cuando ello se requiera.

8. Rendimientos financieros de los recursos dinerarios que reciba el **FIDEICOMISO** en especial los derivados de los siguientes:

   A. Los dineros derivados de las preventas, los cuales serán aportados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Sin embargo, estos recursos no ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** hasta tanto la **FIDUCIARIA** no tenga copia auténtica de la Radicación del Permiso de Ventas.

   B. Los dineros derivados de las ventas luego del punto de equilibrio.

   C. Los desembolsos de los créditos individuales que a los **PROMITENTES COMPRADORES** les sean otorgados por los financiadores respectivos.

   D. Los recursos provenientes de subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda del **PROYECTO.**

   E. Los recursos de los subsidios de vivienda que aporten los **PROMITENTES COMPRADORES** para su cierre financiero.

   F. Los desembolsos de los créditos otorgados para el desarrollo del proyecto.

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se verá incrementado con los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES** y los demás bienes y recursos de que trata la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Los recursos dinerarios que sean aportados al **FIDEICOMISO** deberán ser dispuestos por la **FIDUCIARIA** en las subcuentas que para el efecto se instruyan**,** durante el lapso de recibo de recursos y hasta que se destinen al cumplimiento del objeto; la **FIDUCIARIA** podrá invertirlos, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA,** y/o en Cuentas Bancarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – EL FIDEICOMITENTE GESTOR podrá solicitar a la **FIDUCIARIA** la restitución por el **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE,** contra el desembolso realizado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En dicho momento, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá los derechos fiduciarios equivalentes que representan el **INMUEBLE dependiendo del pago realizado** y **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** para

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

seguir ostentando la calidad de fideicomitente deberá hacer un aporte o un porcentaje del **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE** que se contabilizará en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como su aporte.

PARÁGRAFO TERCERO. - RENDIMIENTOS Y UTILIDADES. Los rendimientos y utilidades que produzcan los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se destinarán al desarrollo del objeto del presente Contrato en los mismos términos y condiciones aquí estipulados para los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS.**

Para la disposición de los rendimientos y utilidades que produzcan los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se tendrá en cuenta: (i) lo establecido en el ordenamiento legal distrital o nacional en la materia; (ii) lo establecido en la ley respecto de las obligaciones urbanísticas; (iii) lo establecido en los conceptos emitidos por la Secretaria Distrital de Hacienda o la entidad competente en la materia; (iv) lo establecido en los convenios interadministrativos públicos o privados de los cuales se derivan las fuentes de recursos de los proyectos o negocios fiduciarios, toda vez que en los mismos se define su uso o destinación específica y (v) Las decisiones e instrucciones que se impartan desde el COMITÉ FIDUCIARIO en esta materia. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la diferenciación conceptual que existe entre rendimientos y utilidades pues de allí también se deriva su uso.

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

CLÁUSULA QUINTA. – TRANSFERENCIA: Por medio de la Escritura Pública o Acto Administrativo que se firmará dentro de los 30 días calendario siguientes a la firma del presente Contrato de Fiducia, se transferirá al presente fideicomiso el **INMUEBLE.**

Dicha transferencia se hará como lo indica la ley, y se entenderá efectivamente realizada mediante: i) la firma de la correspondiente escritura pública y/o acto administrativo entre el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y el **FIDUCIARIO,** según corresponda; y ii) el correspondiente registro de la escritura pública y/o acto administrativo de transferencia en el folio de matrícula inmobiliaria del **INMUEBLE** objeto de transferencia.

Una vez inscrita la escritura pública o el acto administrativo de transferencia a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del **INMUEBLE**, la **FIDUCIARIA** procederá a registrarlo como un aporte en fiducia mercantil del **FIDEICOMITENTE GESTOR** en la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Para tales efectos, **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** deberá entregar al **FIDUCIARIO** el respectivo

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

certificado de tradición y libertad del **INMUEBLE** en el cual conste la anotación de la transferencia a favor del **FIDEICOMISO.**

En caso de que, previo a la transferencia del **INMUEBLE** resulten afectados con cualquier gravamen y/o limitación al dominio, el **FIDUCIARIO** podrá abstenerse válidamente de recibir la transferencia del **INMUEBLE**, sin que por ello se genere responsabilidad alguna de su parte frente al **FIDEICOMITENTE GESTOR**.

Todos los gastos y costos que se generen por la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, serán asumidos **por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

PARÁGRAFO.- La **FIDUCIARIA** no responderá por hechos materiales y/o legales que puedan llegar a afectar los **INMUEBLE**, tales como, expropiaciones, cesiones obligatorias, gravámenes de cualquier clase y cualquier otra clase de afectaciones sea que tengan origen público o privado y así lo aceptan en forma irrevocable **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes renuncian a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza en contra de la **FIDUCIARIA** que se relacione directa o indirectamente con lo antes señalado. En todo caso el obligado al saneamiento de tales situaciones será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** salvo que tales hechos tengan causa anterior a la transferencia del INMUEBLE al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

CLÁUSULA SEXTA. - TENENCIA DEL INMUEBLE: LA FIDUCIARIA entregará mediante documento privado, a título de comodato precario la custodia y tenencia del INMUEBLE al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este desarrolle en los términos del presente contrato, el **PROYECTO** y será quien responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **PROMITENTES COMPRADORES** del proyecto, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al **INMUEBLE**. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se comprometerá a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia y protección del **INMUEBLE**, comunicando a **LA FIDUCIARIA** cualquier acto de perturbación de la propiedad. **LA FIDUCIARIA** podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé al bien un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se comprometerá a entregar el bien, junto con las mejoras en él efectuadas, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a más tardar el quinto día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación de hacer será exigible con la sola presentación de este contrato, sin necesidad de constitución en mora. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá cancelar a título de multa al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega del **INMUEBLE**, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

PARÁGRAFO.- Toda vez que el **INMUEBLE** sea entregado a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (en calidad de COMODATARIO) a título de comodato, **LA FIDUCIARIA** (en calidad de COMODANTE) no responderá por la

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

conservación, mantenimiento, custodia, gastos y demás aspectos que se relacionen directa o indirectamente con el **INMUEBLE** y así lo acepta en forma irrevocable el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **PROMETIENTES COMPRADORES,** quienes renuncian a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza en contra de la **FIDUCIARIA** que se relacione directa o indirectamente

CLÁUSULA SÉPTIMA. AVALÚOS. Por la tipología del negocio fiduciario y por el monto por el que reconocerán éstos en la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las Partes manifiestan que no hay lugar a hacer avalúos sobre el INMUEBLE. En todo caso y en el evento en que se requiera, por cualquier causa, hacer una valoración del INMUEBLE, podrá ser será contratada y pagada por los FIDEICOMITENTES y realizada por un experto independiente y que tenga capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la valoración de inmueble, con la periodicidad que será determinada por los BENEFICIARIOS y, desde ahora, los FIDEICOMITENTES liberan a la FIDUCIARIA de cualquier obligación y responsabilidad respecto de tal valoración y/o por la omisión de los FIDEICOMITENTES en su contratación, caso este último en que el FIDUCIARIO podrá dar por terminado el presente Contrato. O podrá ser aportado por el FIDEICOMITENTE GESTOR y elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital -UAECD- entidad que tiene dentro de sus funciones "Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten (Acuerdo 257 de 2006, adicionada por el Acuerdo 761 de 2020) De cualquier forma, el FIDUCIARIO no responderá por la contratación de tal valoración, los terceros a quienes el FIDEICOMITENTE les encargue hacerla, la idoneidad de éstos ni por el contenido de dicha valoración.

CLÁUSULA OCTAVA. - RESPONSABILIDAD: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (en su calidad de COMODATARIO) responderá ante **LA FIDUCIARIA** (en calidad de COMODANTE) y ante los terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al **INMUEBLE** entregado a título de comodato precario. Así mismo el COMODATARIO se comprometerá a darle al **INMUEBLE** el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección del bien, comunicando al COMODANTE cualquier acto de perturbación de la propiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Se dejará constancia expresa que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y COMODATARIO es el constructor, promotor y gerente del PROYECTO En consecuencia, es el responsable de los eventos previstos en el contrato de Fiducia, razón por la cual responderá por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO.** Por lo tanto, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y COMODATARIO quien responderá por todo concepto ante la **FIDUCIARIA** en calidad de COMODANTE y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO,** en las condiciones establecidas en el presente contrato de fiducia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (en su calidad de COMODATARIO) acepta y autoriza a la **FIDUCIARIA** en calidad de COMODANTE para que establezca en las escrituras de compraventa de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, que quien saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank COLPATRIA Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

(Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Artículo 1895 y 1897 del Código Civil) y todos los demás que se pudieran llegar a presentar además de los casos previstos en la Ley, en todo momento será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Igualmente autoriza para que se indique y se deje constancia que **LA FIDUCIARIA** y COMODANTE no es constructor, gerente, promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción, y que por lo tanto, será **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (en su calidad de COMODATARIO) quien responderá por los mencionados conceptos ante **LA FIDUCIARIA** y COMODANTE y los **PROMETIENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda del **PROYECTO,** especialmente en lo que se refiere a la calidad y estabilidad de las unidades del **PROYECTO.** La transferencia de las unidades de vivienda se realizará en las condiciones establecidas dentro del contrato de Fiducia mencionado en el presente acto.

CLÁUSULA NOVENA. - VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE: Como se indicó en las definiciones dicho beneficio debe ser asumido y pagado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a favor del **FIDEICOMITENTE GESTOR** en los términos y condiciones definidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propuesta técnica y económica con la cual se vincula al **PROYECTO**, es decir, la suma de OCHOCIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($820,200,000.oo) como se detalla a continuación:

a. Pago con Recursos Recaudados por el Proyecto

Pago	Porcentaje	Plazo Máximo	Documento para Verificación
1	**10%**	Treinta (30) días calendario posteriores a la certificación por parte de la Fiduciaria del cumplimiento por parte del DESARROLLADOR de las condiciones para el inicio de las obras del proyecto inmobiliario.	Certificación por parte de la Fiduciaria
2	**40%**	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del treinta por ciento (30%) de las unidades del proyecto inmobiliario.	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las unidades
3	**50%**	Al completar la escrituración y recibir la	Informe por parte de la fiduciaria del avance en

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

		fiduciaria el pago total del sesenta por ciento (60%) de las unidades del proyecto inmobiliario.	la escrituración y pago de las unidades

b. Pago Anticipado

En caso de que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** requiera utilizar el predio como garantía de un Crédito Constructor, el **FIDEICOMITENTE GESTOR** deberá haber recibido el 100% del valor pactado del predio. **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar como mínimo el 90% de dicho valor al **FIDEICOMISO** y el 10% restante podrá provenir de los recursos recaudados por el Proyecto en el mismo **FIDEICOMISO**, lo cual deberá certificar la **FIDUCIARIA.**

En la medida en que se restituya al **FIDEICOMITENTE GESTOR** su **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE**, los derechos fiduciarios que conforman el activo del **FIDEICOMISO** asociados al aporte de los **INMUEBLE,** tendrán una recomposición en la medida que se acrediten los pagos realizados por el irán siendo adquiridos de manera proporcional por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

CLÁUSULA DÉCIMA. - INSTRUCCIONES ESPECIALES: Para el desarrollo del presente contrato **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

1. Recibir y mantener a título de fiducia mercantil el INMUEBLE y sus mejoras sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas. La transferencia del INMUEBLE será dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, mediante escritura pública o mediante acto administrativo.

2. **LA FIDUCIARIA** registrará en la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el valor por concepto de mejoras y/o construcciones que vayan siendo efectuadas en el INMUEBLE y que le sean reportadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con las normas legales de contabilidad.

3. Con los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** realizar el giro a los proveedores, contratistas, constructores y los demás gastos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO,** de acuerdo con la instrucción, la aprobación y validación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con el presupuesto aprobado, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

4. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el MANUAL OPERATIVO, y las instrucciones de los **FIDEICOMITENTES**, según corresponda, en todo caso en Fondos de Inversión colectivas administradas por la **FIDUCIARIA,** o cuentas bancarias.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

5. Registrar todas las operaciones contables del fideicomiso.

6. Otorgar con cargo al **FIDEICOMISO** la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, el cual debe ser proyectado y tramitado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO**.

7. Suscribir los documentos de coadyuvancia que sean necesarios diligenciar ante la Secretaría Distrital de Planeación, Curaduría Urbana, empresas de servicios públicos domiciliarios y demás autoridades distritales, departamentales y/o nacionales, por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

8. Suscribir los documentos que deba tramitar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo de la construcción, tales como declaraciones y pago de tributos, servicios públicos y los seguros que requiera la entidad que otorgue la financiación del **PROYECTO**.

9. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien comparecerá en su calidad de prometiente vendedor del **PROYECTO**, suscribirá las promesas de compraventa de las unidades de vivienda resultantes de éste.

10. El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de mero tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de vendedor, enajenador y constructor responsable, transferirán las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos de promesa de compraventa, que para el efecto haya suscrito el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, siempre y cuando la **FIDUCIARIA** se encuentre notificada de los mismos y que el **PROMETIENTE COMPRADOR** haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del respectivo contrato. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** comparecerá en su calidad de constructor responsable, en las correspondientes escrituras públicas e indicando que saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Artículo 1895 y 1897 del Código Civil) que se presenten en relación con los INMUEBLES.

11. Deducir de los recursos que se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio, y los gastos en que haya tenido en que incurrir en desarrollo del mismo, siempre y cuando cumplan con las autorizaciones correspondientes.

12. **LA FIDUCIARIA** rendirá cuentas comprobadas de su gestión a los **FIDEICOMITENTES**, por lo menos cada seis (6) meses y al momento de finalizar el presente contrato, en los términos establecidos por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de los informes mensuales que presente la **FIDUCIARIA** al **COMITÉ FIDUCIARIO** de conformidad con lo indicado en el **MANUAL OPERATIVO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

13. No obtenido el **PUNTO DE EQUILIBRIO** de ventas en el plazo previsto para ello, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con lo estipulado en la cláusula de liquidación.

14. El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** otorgará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un mandato con representación, para que este último realice las retenciones sobre los pagos que se hagan en desarrollo del proyecto de construcción. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar las retenciones señaladas y a certificar en el informe de legalización de costos que ha hecho las retenciones de impuestos correspondientes.

Para efectos de la ejecución del **PROYECTO**, se ha previsto lo siguiente:

a) Las características básicas del **PROYECTO** y de las unidades que lo conformarán, son descritas en el documento denominado descripción del **PROYECTO LAS ATALAYAS** que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. En cuanto a las unidades, se ha previsto que el Proyecto constará de sesenta y dos (62) viviendas de interés prioritario y sesenta (60) unidades de vivienda de interés social, no obstante se tendrá en cuenta lo aprobado en las licencias de construcción y sus modificaciones si las hubiere.

b) En el caso de requerirse modificar alguno de los puntos anteriores, por razones constructivas, de logística o de mercado, se requerirá la notificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, y a los **PROMITENTES COMPRADORES** por escrito a la dirección electrónica que se tenga registrada, quienes en un lapso no mayor a cinco (5) días podrán desistir del negocio por dicha causa sin lugar a sanción alguna.

c) El desarrollo del **PROYECTO** se delimitará físicamente de acuerdo con la descripción del **PROYECTO** anexa a este contrato y lo aprobado en las licencias de construcción y sus modificaciones si las hubiere.

d) Conforme a lo indicado en la Cláusula Tercera, el desarrollo del **PROYECTO** tendrá 3 fases.

e) Para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO** se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos técnicos, legales y financieros a cumplir durante la fase previa, no obstante son netamente enunciativos, pues el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será quien los determine: (i) Dentro de los requisitos técnicos, se encuentra el contar con todos los diseños para adelantar el **PROYECTO**, el cronograma y presupuesto de obra; (ii) Los requisitos legales consisten en contar con todas la licencias y permisos que se requieran para el urbanismo, división, construcción y ventas del **PROYECTO**, la existencia de un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por **LA FIDUCIARIA** o en su defecto realizado por la Dirección de Predios del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, en el sentido de que el **INMUEBLE** no presentará problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentran libre de condiciones resolutorias o gravámenes y haber hecho o planteado las contrataciones necesarias para adelantar la construcción; y (iii) los requisitos financieros consisten en

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

conseguir el denominado punto de equilibrio financiero, esto es, el apalancamiento necesario para adelantar y finalizar la construcción, los cuales en este caso se han previsto teniendo como base las preventas del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - SEPARACIÓN PATRIMONIAL: Para todos los efectos legales, con los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que hacen parte de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con los que se obligan a transferir **LOS FIDEICOMITENTES** se constituye el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC LAS ATALAYAS**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y se mantendrá separado del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por **LA FIDUCIARIA**.

Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – BENEFICIARIOS: El **FIDEICOMITENTE GESTOR** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán la calidad de beneficiarios de la siguiente manera:

BENEFICIARIO	***PORCENTAJE***	***TIPO***
FIDEICOMITENTE GESTOR	*100%*	*Inmuebles*
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	*100%*	*Recursos dinerarios para el Proyecto de Vivienda*

Nota: Anualmente se definirán estos % de acuerdo con la participación que tenga determinada contablemente la fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso.

Nota: una vez pagado el inmueble por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y sea restituido en dinero el valor del inmueble al FIDEICOMITENTE GESTOR, se hará necesario un aporte de $300.000 pesos por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR para que mantenga su calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los beneficios de los FIDEICOMITENTES se determinan, así:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Respecto de las utilidades del **PROYECTO,** liquidables sobre las ventas totales de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que lo conforman, que se causarán contra la escrituración de tales Unidades y se liquidarán y pagarán en la siguiente forma:

Por las labores de promoción y comercialización del **PROYECTO** tendrá derecho a recibir una suma igual al 6,0% del valor real y total de las ventas netas del **PROYECTO.**

Liquidación y Forma de Pago. Este beneficio será liquidado y pagado durante el plazo establecido en el programa de obra para la ejecución de la construcción, en cuotas mensuales. Para el efecto el porcentaje del 6,0% se aplicará sobre las ventas estimadas según la factibilidad del **PROYECTO**, no obstante, durante la liquidación del **PROYECTO**, las partes deberán verificar que el 6,0% corresponda al valor real y total de las ventas netas del **PROYECTO**. La validación de este porcentaje estará en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien lo deberá certificar a la Fiduciaria previo al correspondiente pago.

Por las labores de Construcción tendrá derecho a recibir una suma igual al 10% del valor final de los costos directos del Proyecto.

Liquidación y Forma de Pago. Este beneficio será pagado durante el plazo establecido en el programa de obra para la ejecución de la construcción, en cuotas mensuales. Para el efecto el porcentaje del 10% se aplicará sobre los costos directos de construcción del Proyecto, aceptados antes de la iniciación de la construcción en la factibilidad del Proyecto. No obstante, durante la liquidación del Proyecto, las Partes deberán verificar que el 10% corresponda al valor real y total de los costos directos de construcción del **PROYECTO**.

No obstante, lo anterior, ninguna suma de dinero podrá ser girada al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sino se verifica el cumplimiento de los siguientes requisitos:

i. Cumplimiento de las condiciones de **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO**
ii. Presentación de una certificación del avance de obra expedida por el **PERITO** al **FIDUCIARIO**; sólo sobre dicho porcentaje certificado por el **PERITO** se pagarán los honorarios de las labores de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO.
iii. Disponibilidad de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cumplidas primero las obligaciones de pago que requiera el desarrollo del **PROYECTO**.

Disponibilidad de recursos en la caja del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para efectuar los pagos de que trata el presente parágrafo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibirá mensualmente vía anticipo de beneficio el 6,0% de las ventas y el 10% de los costos de construcción, en los términos y condiciones de que trata el presente parágrafo y siempre y cuando el flujo de caja del PATRIMONIO AUTÓNOMO así lo permita.

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA RenoBo: Su beneficio consiste en el pago del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES**, así como los rendimientos generados por sus aportes realizados para la realización de obras de urbanismo y de mitigación, si las hubiere, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Cuarta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el Fideicomitente Desarrollador podrá pedir a la Fiduciaria mediante comunicación escrita que le transfiera recursos a título de utilidades, anticipo de utilidades y/o restitución de aportes, siempre y cuando se hayan atendido las obligaciones de pago al **FIDEICOMITENTE GESTOR,** el proyecto se encuentre en un porcentaje de ejecución del 80% y cuando dentro del Fideicomiso existan los recursos suficientes para atender las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

PARÁGRAFO TERCERO: BENEFICIARIOS FISCALES: Son los **FIDEICOMITENTES,** quienes percibirán los rendimientos o mayores valores de los recursos del **PROYECTO**, así mismo que la fuente de recursos de este **FIDEICOMISO** corresponde a la obligación urbanística, denominada provisión suelo VIS/VIP mediante compensación en dinero, el beneficiario fiscal es la Secretaria Distrital del Hábitat por ser el titular de los recursos y por tanto de sus rendimientos, también lo será la RenoBo de acuerdo con el porcentaje de participación de los recursos propios que aporte directamente o a través de alguno de sus fideicomisos y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por los recursos que aporte este último.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - PROMOCIÓN DEL PROYECTO: La gestión de ventas de las unidades de vivienda que conforman el **PROYECTO** será realizada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el tercero que éste designe, salvo que el **COMITÉ FIDUCIARIO** en pleno tome una decisión diferente en la forma establecida en el presente contrato, esto es por unanimidad.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES** mientras existan obligaciones a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y no se cuente con previa aprobación de la **FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO: Para la enajenación de las unidades de vivienda resultantes del proyecto se realizará el siguiente procedimiento:

1. Firma de los contratos de Promesa de Compraventa: Serán suscritas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud del presente contrato y el tercero interesado en adquirir la unidad de vivienda, las cuales deberán contener por lo menos los elementos que se describen a continuación:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

1.1. La determinación expresa e inequívoca de la unidad objeto de venta.

1.2. La manifestación expresa del prometiente comprador de que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

1.3. La manifestación expresa del promitente comprador de que conoce y acepta que el valor de la promesa deberá consignarlo en favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** en la cuenta que para el efecto se le indique en el mismo contrato, debiendo conservar siempre sus comprobantes de pago y absteniéndose de entregar recursos en cuentas diferentes a la indicada o directamente a cualquier persona natural o jurídica, so pena de que no se reconozcan las sumas entregadas incumpliendo con los mecanismos establecidos.

1.4. La manifestación expresa de que conoce y acepta los plazos previstos para el desarrollo del proyecto.

1.5. La inclusión de las demás cláusulas que sean propias de la naturaleza de la promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. – LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el modelo de contrato de promesa de compraventa que deberá ser utilizado, de acuerdo con las estipulaciones del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** modifica cualquiera de las cláusulas del modelo de contrato de promesa de compraventa sin la autorización de **LA FIDUCIARIA**, será responsable ante este último y frente a los terceros por cualquier circunstancia que la modificación implique, evento en el cual deberá consignar en las cuentas del fideicomiso una suma igual a la estipulada como arras en el contrato de promesa de compraventa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO.- LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el modelo de escritura pública de transferencia de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, la cual deberá ser suscrita por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mero tradente y por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor, enajenador y constructor responsable, en donde el adquirente declarará que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mero tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor, enajenador y constructor responsable, transferirán a los **PROMETIENTES COMPRADORES** las unidades de vivienda resultantes del proyecto de construcción que les corresponda, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el pago del precio pactado. Esta obligación se entenderá cumplida con la suscripción por parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como constructor responsable del proyecto suscribirá las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** declarando que transfiere las mejoras realizadas al lote sobre el cual se desarrolló el proyecto y que conoce y acepta cada una de las obligaciones que se desprenden del mismo, especialmente en lo que respecta a saneamiento de vicios redhibitorios y de evicción, y en los demás casos de ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, declarando que éste será quien salga al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y1897 del Código Civil). El **FIDEICOMITENTE GESTOR** será quien asuma la obligación de saneamiento por evicción en relación con el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrolló el **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA: El presente Contrato terminará por (i) vencimiento del término de duración, (ii) agotamiento del objeto contractual, (iii) imposibilidad de desarrollar el objeto y (iv) por las demás causas previstas en el presente contrato y en la ley que no requieran pacto expreso. En estos eventos así se lo comunicará la **FIDUCIARIA** a los **FIDEICOMITENTES,** para proceder a la liquidación del Contrato conforme a las estipulaciones de éste.

También podrá terminarse anticipadamente por:

a. Causales legales o contractuales a que haya lugar, en cuyo caso, la **FIDUCIARIA** así deberá comunicárselo por escrito a los **FIDEICOMITENTES,** con una antelación mínima de quince (15) días calendario a aquel en que piense hacer efectiva la terminación;

b. Decisión judicial en firme que desconozca los derechos de la **FIDUCIARIA** y/o de los **FIDEICOMITENTES** sobre los **BIENES FIDEICOMITIDOS**;

c. Cualquier acción legal contra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que impida el desarrollo del objeto del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

presente Contrato;

d. Incumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES** a las obligaciones de pagar (i) la remuneración de la **FIDUCIARIA** y (ii) los gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando éste carezca de los recursos necesarios;

e. La apropiación indebida por parte de los **FIDEICOMITENTES** de cualquiera de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** pueda iniciar las acciones judiciales a que haya lugar por este hecho, y;

f. Cualquier circunstancia sobreviniente que impida la ejecución del presente Contrato de Fiducia y que no sea subsanada por los **FIDEICOMITENTES** en el término que para ello fije la **FIDUCIARIA**, si éste lo estima conveniente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Tratándose de terminación por el incumplimiento de las obligaciones de los **FIDEICOMITENTES** consistentes en pagar (i) la remuneración de la **FIDUCIARIA** o (ii) los gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando éste carezca de los recursos necesarios, o por cualquiera otra de las causales reguladas en el presente Contrato o en la ley, la **FIDUCIARIA** enviará a los **FIDEICOMITENTES** una comunicación manifestando su voluntad de terminar el presente Contrato para que los **FIDEICOMITENTES** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, subsanen la causal de terminación consistente en su incumplimiento o cualquiera otra causal que sea subsanable. Hecha la subsanación, el Contrato continuará su desarrollo y, en caso contrario o en el evento en que los **FIDEICOMITENTES** guarden silencio, la **FIDUCIARIA** queda expresa e irrevocablemente autorizada por los **FIDEICOMITENTES** para terminar y liquidar el presente Contrato, incluso unilateralmente, previa rendición final de cuentas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La terminación anticipada del Contrato de Fiducia no implica incumplimiento o responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, ni generará indemnización a favor de los **FIDEICOMITENTES** salvo que la **FIDUCIARIA** viole la responsabilidad a que lo somete la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO. Terminado el presente Contrato, previamente a su liquidación y una vez pagados los pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y las comisiones fiduciarias, se restituirán los **BIENES FIDEICOMITIDOS** a los **FIDEICOMITENTES** o se transferirán a quien corresponda de conformidad con las instrucciones aquí contenidas o las que sea procedente impartir y la **FIDUCIARIA** deba acatar conforme a las estipulaciones del presente Contrato. La transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se hará en la forma prevista por la Ley para esta clase de activos.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - EFECTOS DE LA TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Terminada la construcción del **PROYECTO** o una vez presentada alguna de las causales legales o contractuales para la terminación del presente contrato, se inicia la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la cual tendrá la

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la construcción, remitirá el acta de terminación de la obra con toda la información necesaria para efectuar los pagos y el estado de las obligaciones y créditos en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con ocasión al desarrollo del proyecto.

2. **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** procederá al pago de los pasivos del fideicomiso y a la cancelación de todas las obligaciones contraídas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en desarrollo del objeto del presente contrato. En caso de no existir recursos suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** está en la obligación de suministrar al fideicomiso las sumas de dinero necesarias para cancelar dichas obligaciones. En caso de existir sobrecostos en el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumirá el pago de los mismos, realizando el pago directo.

3. **LA FIDUCIARIA** entregará a los **FIDEICOMITENTES** la rendición final de cuentas de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de las cuentas, se habrá terminado y liquidado satisfactoriamente el presente contrato y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el mismo, y se entenderá terminado sin más actos o requisitos. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para la **FIDUCIARIA**, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

4. En caso de que una vez liquidado el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** reciba requerimientos por parte de la DIAN o de cualquier otra autoridad pública dentro de los dos (2) años siguientes a dicho evento, la **FIDUCIARIA** requerirá formalmente a **LOS FIDEICOMITENTES** para que éste asuma dicha obligación, so pena de repetir judicialmente contra él, y para cubrir las obligaciones derivadas de este evento, la **FIDUCIARIA** podrá conservar los pagarés suscritos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y hacerlos exigibles.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Si una vez realizados los pagos identificados en los numerales anteriores quedaren **EXCEDENTES**, serán puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** en los términos acordados en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento en que alguna de las partes de este contrato no sea localizable, la **FIDUCIARIA** procederá a la liquidación del presente contrato sin la comparecencia de la misma, siempre y cuando se haya remitido mediante correo certificado la rendición final de cuentas y haya transcurrido un término de diez (10) días hábiles desde la fecha de envío de la rendición final de cuentas. De existir saldos de recurso a favor de la parte no localizable se constituirá por la **FIDUCIARIA** un depósito judicial a favor de tal parte y en caso de existir bienes de otra naturaleza el **COMITÉ FIDUCIARIO** decidirá la forma de su realización.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CAPÍTULO III. ESTAMENTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - COMITÉ FIDUCIARIO: Es el órgano de coordinación y control del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual se encuentra por seis (6) miembros de la siguiente manera: dos (2) representantes del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dos (2) representantes del **FIDEICOMITENTE GESTOR,** un (1) miembro cuya elección se hará conjuntamente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y un (1) miembro de la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, este último asistirá al Comité con voz pero sin voto, pero siempre contará con la facultad de veto. El COMITÉ FIDUCIARIO sesionará cuando **LAS PARTES** así lo soliciten o una vez semestralmente o cuando se requiera a partir de la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia, siendo su secretario **LA FIDUCIARIA**, quien deberá levantar las actas de este.

El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita de la **FIDUCIARIA** o de cualquiera de sus miembros, y cuando menos una vez en semestralmente o cuando se requiera en la ciudad de Bogotá, D.C., o en el lugar que sea indicado por la **FIDUCIARIA** en la convocatoria.

El Comité deliberará con la presencia de la totalidad de sus miembros y la toma de decisiones se hará por unanimidad.

Cada uno de estos miembros deberá presentarse a través de su representante legal o apoderado debidamente facultado, acreditando su calidad presentando el respectivo poder autenticado.

Adicionalmente a las previstas en el presente contrato, las funciones del **COMITÉ FIDUCIARIO** serán las siguientes:

a) Efectuar seguimiento al desarrollo de la obra que adelante el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR** a través de los informes que le presente este último; estos informes deben contemplar por lo menos:

   - Estados financieros mensuales del proyecto.
   - Informe sobre ejecución presupuestal.
   - Informe de avance físico contra programación.
   - Informe de aplicación del flujo de fondos.
   - Informe sobre el estado de desembolso y atención del costo de los créditos.

b) Aprobar o improbar los informes que le presente la **FIDUCIARIA** y los **FIDEICOMITENTES**.

c) Dar instrucciones a la **FIDUCIARIA** sobre la manera como debe actuar ante cualquier otra circunstancia o imprevisto que surja en el desarrollo del **PROYECTO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

d) En caso de que a través de los informes de los **FIDEICOMITENTES** o de la **FIDUCIARIA** se determine que la inversión en la obra no corresponde a las sumas trasladadas, el Comité podrá dar instrucciones diferentes a la **FIDUCIARIA** para efectuar el desembolso de los recursos.

e) Exigir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR** el cumplimiento de los requisitos legales en lo que concierne a la obra, así como la constitución de las garantías estipuladas a los diferentes contratistas tales como Póliza de Todo Riesgo, de Responsabilidad Civil y de Salarios - Prestaciones Sociales, así como las demás que sean necesarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. De cada reunión del Comité se elaborará un acta que será firmada por quienes actúen en ella, en donde se dejará constancia de la fecha, hora y lugar de la reunión, el nombre de los asistentes, indicando si comparecen en nombre propio o a través de apoderado, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y las constancias dejadas por los asistentes, la cual se asentará en una carpeta de actas de la **FIDUCIARIA**. Las decisiones consignadas en estas actas no tendrán la facultad de modificar el texto del presente contrato y en el evento de presentarse conflicto entre el contenido de éstas y el texto del contrato primarán las disposiciones contenidas en el contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. – SUPERVISOR DEL CONTRATO: Es el tercero designado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** para la verificación del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, sin perjuicio de las disposiciones legales relacionadas con la supervisión técnica del **PROYECTO,** que en todo caso estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** La persona designada por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** será comunicada expresamente por escrito remitido a la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En virtud del presente contrato la **FIDUCIARIA** adquiere los siguientes derechos y contrae las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1) Debitar cuando sea necesario de los recursos administrados, las sumas a que tenga derecho por concepto de comisión fiduciaria y demás gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En caso de no existir recursos dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2) Instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, en caso de que los **FIDEICOMITENTES** incumplan las obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que hacen parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

3) Invertir los recursos dinerarios que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en los Encargos Fiduciarios o en las Cuentas Bancarias.

4) Recibir los **BIENES FIDEICOMITIDOS** libres de todo tipo de cesiones, gravámenes, y/o limitaciones al dominio.

5) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.

6) Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

PARÁGRAFO: En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no lleguen a suministrar los recursos suficientes para cumplir con el objeto del presente contrato, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario, el cual dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de **LA FIDUCIARIA**, sin que ello implique ningún tipo de indemnización a favor de **LOS FIDEICOMITENTES.**

B. OBLIGACIONES: Las obligaciones estipuladas a cargo del FIDUCIARIO en las cláusulas precedentes, especialmente en las cláusulas de OBJETO Y FINALIDAD y, todas aquellas que en cumplimiento de ese objeto e instrucciones especiales sean contraídas por el FIDUCIARIO, únicamente serán atendidas con los BIENES FIDEICOMITIDOS adquiridos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO a cualquier título y con ocasión de este Contrato de Fiducia, como lo dispone el artículo 1227 del Código de Comercio. Por lo tanto, cuando en este texto se mencione al FIDUCIARIO, como sujeto de esas obligaciones, se entenderá que se refiere al FIDUCIARIO, exclusivamente como vocero del PATRIMONIO AUTÓNOMO y que sus obligaciones quedan respaldadas con los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o los activos vinculados a este Contrato de Fiducia, y no con los que integran el propio patrimonio del FIDUCIARIO.

En materia de administración e inversión de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

1. Recibir y administrar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** o por terceros que actúen por cuenta de éste, y los demás señalados en el presente contrato, en subcuentas independientes y destinarlos de manera exclusiva al desarrollo del **PROYECTO** de conformidad con las instrucciones que en tal sentido le sean impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.

2. Invertir **los BIENES FIDEICOMITIDOS**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria y/o en Cuentas Bancarias.

3. Una vez cumplido el objeto del Contrato de Fiducia y siempre que no existan pasivos, gastos ni costos a cargo del **FIDEICOMISO** constituido, restituir a **LOS FIDEICOMITENTES**, los recursos existentes en las cuentas del **FIDEICOMISO**. Esto no aplica para el **VALOR PACTADO POR APORTE DEL INMUEBLE.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **BIENES FIDEICOMITIDOS** aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR se entienden ejecutados presupuestalmente y por ende no pueden considerarse excedentes de liquidez de los aportantes, sin embargo, estos deberán ser invertidos en los mismos activos financieros autorizados por el Decreto 1525 de 2008, para la inversión de excedentes de liquidez de los establecimientos públicos, o en Fondos de Inversión Colectiva que reúnan las condiciones allí previstas, y de acuerdo lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO**.

En materia de contabilidad de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

1. Llevar una contabilidad separada de los recursos administrados, de los de la **FIDUCIARIA** y de los otros fideicomisos que administre, así como de los activos administrado identificando de forma individual a cada uno de los aportantes;

2. Llevar contabilidad separada por fuente de financiación del programa y por etapas en caso de que el proyecto se desarrolle en más de una etapa, así como de los rendimientos generados por cada una de ellas;

En materia de ejecución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.

2. Suscribir los CONTRATOS ACCESORIOS que se requiera para la ejecución del PROYECTO y los documentos que sean necesarios, siempre y cuando se encuentre el FIDEICOMISO habilitado para tales actuaciones y se cuente con la respectiva instrucción.

3. Permitir a los contratistas, desarrollar por su cuenta y bajo su exclusiva responsabilidad el objeto contratado para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales determinados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los procesos de selección correspondientes. En ningún caso, LA FIDUCIARIA será responsable de determinar los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales del PROYECTO, ni de los CONTRATOS ACCESORIOS por cuanto los mismos son responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

4. Realizar, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los pagos a los contratistas, y demás terceros indicados por los FIDEICOMITENTES, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y solamente hasta la concurrencia de los mismos, previo exigencia y cumplimiento de los requisitos establecidos en el Manual Operativo y en el presente contrato.

5. Garantizar la seguridad electrónica, para que el sistema opere en forma segura y con mínimo riesgo de violación y/o suplantación, mediante certificación de firmas en la autorización y en el proceso de pago.

En materia de administración del **INMUEBLE** transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

1. Suscribir las actas de recibo material del INMUEBLE donde se desarrollará el PROYECTO, una vez transferidos al FIDEICOMISO.

2. Suscribir el contrato de comodato precario de los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo con lo indicado por el COMITÉ FIDUCIARIO.

3. Otorgar coadyuvancias todas las veces que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo necesite con destino a efectuar trámites, permisos y autorizaciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario ante las diferentes entidades bien sea del orden municipal, departamental o nacional, poder que se otorgará máximo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su solicitud.

4. Transferir las unidades privadas resultantes del desarrollo del PROYECTO, en favor de los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos hayan cumplido con el plan de pagos establecido en las promesas de compraventa y de conformidad con las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

5. Solicitar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las constancias de pago oportuno de los tributos que recaigan sobre el INMUEBLE en que se ejecute el PROYECTO, desde el momento en que se entregue en comodato y hasta el momento en que los predios o parte de los mismos se mantengan bajo titularidad del FIDEICOMISO.

Otras obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**:

1. Cumplir el objeto y las obligaciones propias e inherentes del Contrato Fiduciario en las condiciones, modos y plazos determinados en el presente Contrato.

2. Garantizar, mediante certificación presentada al supervisor del contrato, previo a la suscripción del acta de inicio, que cuenta con una póliza global bancaria con las siguientes coberturas:

    a. Infidelidad de empleados propios y de terceros, que estén bajo su supervisión y control.

    b. Pérdidas de valores en predios, incluyendo desaparición misteriosa.

    c. Fraudes y falsificaciones, incluyendo las pérdidas derivadas de operaciones comerciales fraudulentas y engañosas.

    d. Anexo de delitos informáticos, incluyendo operaciones por internet.

    e. Anexo de "professional indemnity", el cual debe incluir los deberes de custodia y pagos de los recursos, con sujeción a las obligaciones del contrato.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

3. Informar a los FIDEICOMITENTES cualquier evento, incidencia, acontecimiento o situación del que tenga conocimiento, que altere o pueda alterar el desarrollo del fideicomiso y ejecutar las medidas pertinentes que para tal efecto le instruyan los FIDEICOMITENTES o los órganos contractuales.

4. Tomar las medidas necesarias para detectar y prevenir las actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo, para lo cual deberá ejercer las acciones necesarias e implementar las herramientas y procedimientos correspondientes. En caso de presentarse situación relacionada con este aspecto, la FIDUCIARIA no deberá efectuar el pago a terceros solicitado, e informará a los FIDEICOMITENTES.

5. Pedir instrucciones a los órganos del FIDEICOMISO, de acuerdo con lo previsto en el MANUAL OPERATIVO, 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 suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del órgano contractual correspondiente, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente contrato o de las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

7. Presentar los informes del FIDEICOMISO máximo dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes, de acuerdo con lo establecido en el contrato o MANUAL OPERATIVO, informes mensuales al COMITÉ FIDUCIARIO sobre el desarrollo y ejecución del contrato.

8. Rendir cuentas de su gestión a los FIDEICOMITENTES como mínimo cada seis (6) meses o en forma extraordinaria cuando la situación así lo amerite y al momento de liquidación del presente contrato, vía correo electrónico o correo certificado de conformidad con lo establecido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Si pasados quince (15) días calendario contado desde la entrega de las rendiciones de cuentas, la FIDUCIARIA no ha recibido ninguna objeción, se entenderá aceptada por parte de su destinatario.

9. La Rendición Final de Cuentas del Fideicomiso será remitida a los FIDEICOMITENTES por correo certificado a la última dirección registrada en el PATRIMONIO AUTÓNOMO. En caso de no ser recibidas objeciones u observaciones a la Rendición de Cuentas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de remisión de esta, se entenderá aceptada por los destinatarios y la FIDUCIARIA estará habilitado para continuar con el proceso de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

10. Responder, hasta la concurrencia de los recursos administrados, por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Así mismo, realizar la declaración y pago ante la DIAN de los impuestos generados con ocasión de la ejecución del Contrato y de los distintos pagos que realice.

11. Responder oportunamente las solicitudes formuladas por los organismos de control por intermedio de los FIDEICOMITENTES, que se relacionen con las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA de acuerdo con el presente contrato.

12. Acatar las instrucciones, que, durante el desarrollo del contrato de fiducia, se impartan por parte de los FIDEICOMITENTES, siempre que las mismas guarden relación con el objeto contractual aquí estipulado.

13. Realizar las actividades descritas en el MANUAL OPERATIVO (anexo 3).

14. Presentar, conservar, custodiar y tener a disposición de los FIDEICOMITENTES o de cualquier otro organismo competente de control del Estado, los documentos relacionados con los pagos efectuados y de los extractos del movimiento de las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO y acompañar las visitas de los Organismos de Control del Estado en desarrollo del contrato, previo requerimiento en tal sentido.

15. Designar un delegado que haga parte del COMITÉ FIDUCIARIO con voz, pero sin voto, ejercer la secretaría del mismo y convocar el COMITÉ FIDUCIARIO en tal calidad.

16. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato, con excepción en casos de una decisión judicial en firme, orden, requerimiento o una solicitud oficial expedida, bien sea por un tribunal competente, entes de control, una autoridad u orégano judicial o legislativo con competencia para ello.

17. Representar judicial y extrajudicialmente al FIDEICOMISO, según lo previsto en las normas vigentes, en las estipulaciones del contrato de fiducia según las particularidades aplicables al fideicomiso y en las disposiciones del MANUAL OPERATIVO.

18. Abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerada contraria a la Ley, a las buenas costumbres y/o a la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia expresa que la **FIDUCIARIA** no es ni será constructor, ni gerente del **PROYECTO,** por lo tanto, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quién adelante el **PROYECTO,** quién responderá por todo concepto ante la **FIDUCIARIA,** ante el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y cualquier tercero. De esta obligación se dejará constancia expresa en cada una de las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias que

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

resulten de la ejecución del **PROYECTO**, a las cuales deberán concurrir el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como desarrollador del **PROYECTO** y como comodatario**.**

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

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros de los recursos administrados, por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, siempre y cuando las inversiones sean efectuadas en los términos del presente contrato y las instrucciones del **COMITÉ FIDUCIARIO.** No obstante, si le asiste el deber profesional de alertar y presentar alternativas a los **FIDEICOMITENTES.**

PARÁGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por la insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO AUTONOMO,** que impidan efectuar los giros o desembolsos objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Es entendido por los **FIDEICOMITENTES** que la **FIDUCIARIA** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del **PROYECTO**, lo cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

PARÁGRAFO SEXTO: La gestión de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado, y responderá en todo caso por la culpa leve, la **FIDUCIARIA** no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios a los **FIDEICOMITENTES** ni a facilitar, con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: En desarrollo del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** adquieren los siguientes derechos y contraen las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las instrucciones, obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato, y en el **MANUAL OPERATIVO.**

2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.

4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, conforme a lo establecido en este contrato.

5. Exigir a la **FIDUCIARIA** alternativas de inversión de los recursos, cuando se evidencie que los mismos se encuentran en riesgo de disminución por asuntos referentes a la economía nacional o a la situación financiera de la **FIDUCIARIA**.

6. A participar en el **COMITÉ FIDUCIARIO** con voz y voto.

B. OBLIGACIONES:

1. Transferir a la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, directamente o a través de terceros que actúen por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR,** o de sus fideicomisos los recursos e **INMUEBLE**, a que se refiere el presente contrato.

2. Mantener indemne a la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, en lo referente a los asuntos administrativos y financieros propios de la naturaleza del **FIDEICOMITENTE GESTOR.**

3. Informar oportunamente a la **FIDUCIARIA** de cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO**.

4. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero cero siete (007) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

5. Asistir a los **COMITÉS FIDUCIARIOS** a los cuales sea convocado por la **FIDUCIARIA**.

6. Entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** en los siguientes términos:

   6.1. Toda la documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento del objeto del presente contrato, en los tiempos acordados por las partes y de esta manera procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente la **FIDUCIARIA** durante el desarrollo de este.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

6.2. Entregar a la **FIDUCIARIA**, dentro de los tiempos que éste establezca en su requerimiento, la información contable y de cualquier otra naturaleza que sea requerida para transmitir en forma oportuna la información del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a la Superintendencia Financiera de Colombia y/o a cualquier otra Entidad, de manera que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir los deberes legales a su cargo en esta materia.

7. Informar a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, la ocurrencia de cualquier embargo, y secuestro de que sean objeto sus bienes.

8. Suscribir solidariamente con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los documentos que sean suscritos por la **FIDUCIARIA** como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9. Obrar de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones.

10. Asumir los costos extrajudiciales, judiciales, arbitrales y demás originados en el arreglo de los conflictos que puedan suscitarse en el desarrollo del contrato. Los gastos citados comprenden la asunción por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de los honorarios de los abogados cuya contratación se realice en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a terceros.

11. Pagar los gastos correspondientes a revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa, o por cualquier otra causa.

12. **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán ceder sus derechos fiduciarios dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, prometiendo rentabilidades, sobre los derechos fiduciarios cedidos.

13. Abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerada contraria a la Ley, a las buenas costumbres y/o a la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES** mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier evento derivado del incumplimiento de la obligación a su cargo aquí regulada.

14. Por conducto del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del **INMUEBLE** frente a la **FIDUCIARIA**, frente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y frente a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

15. Las demás asignadas por la Ley o por este contrato.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Adelantará la construcción del proyecto inmobiliario bajo su propia responsabilidad y riesgo y además ejercerá funciones de gestión, coordinación y control en procura de que cada una de las partes vinculadas al negocio, cumpla su encargo a satisfacción, ejerciendo, entre otras, las siguientes funciones:

1. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 Artículo 6 de ley 1537 de 2012, las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la obra se entenderán como obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y no del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni de los demás **FIDEICOMITENTES.**

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será titular de las licencias de construcción que se requieran para la ejecución del **PROYECTO**.

3. Asumir todas las obligaciones derivadas de la promoción, gerencia, comercialización, venta, supervisión técnica, construcción y entrega del **PROYECTO** y mantener indemnes a los demás **FIDEICOMITENTES** y a la **FIDUCIARIA** por cualquier reclamación administrativa o judicial relacionada con estos conceptos.

4. Constituir y prorrogar, cuando se requiera, las pólizas de seguro a favor del **FIDEICOMISO**, que se exijan en los términos de referencia del proceso de selección.

5. Suministrar a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda que ejecute información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor.

6. Registrar y actualizar por lo menos una vez al año la(s) dirección(es), el número del teléfono, fax, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se les deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.

7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** frente a la **FIDUCIARIA** y frente a los **PROMITENTES COMPRADORES**, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en dicho sentido.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

8. Suscribir un pagaré en blanco junto con la carta de instrucciones para llenarlo, con el objeto de garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y otro, para asegurar el pago de las obligaciones en cabeza del **FIDEICOMISO**.

9. Obtener de la **FIDUCIARIA** autorización previa y escrita en el evento en que pretendan por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización del **PROYECTO** sobre el **INMUEBLE** del **FIDEICOMISO**, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa número 7 de 1.996 y a la circular 54 de 2004 expedidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera.

10. Pagar a la **FIDUCIARIA** la remuneración pactada, en caso de que no existan recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá solicitar formalmente por medio de las instrucciones de giro a la **FIDUCIARIA** con respecto a los dineros necesarios para la ejecución del **PROYECTO**.

12. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá legalizar los desembolsos efectuados por la **FIDUCIARIA** en una relación discriminada que corresponde al avance de obra.

13. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá presentar al **COMITE FIDUCIARIO** un informe sobre el estado del desembolso y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** presentará informe sobre la atención del costo de los créditos en caso de ser aplicable.

14. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará las cuentas mensuales que genere **LA FIDUCIARIA**, para atender los gastos del **FIDEICOMISO**, tales como tributos, comisiones, entre otros.

15. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días hábiles de anterioridad por la **FIDUCIARIA**, y en todo caso, los recursos deberán ser transferidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a más tardar, el día hábil anterior al respectivo vencimiento.

16. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá asumir las obligaciones existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, al momento de la liquidación de éste.

17. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a no recibir directo o por medio de sus agentes o empleados, dineros de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, teniendo en cuenta que todos los recursos se deben

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

canalizar en su recepción, por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y transferir los recursos de la preventa en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

18. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga semestralmente, a certificar que los recursos que sean entregados por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** serán destinados única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

19. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a informar a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, que la cartilla de fiducia inmobiliaria la pueden encontrar en la página WEB de la **FIDUCIARIA**.

20. Entregar la documentación exigida por la **FIDUCIARIA** para vincular a los **PROMITENTES COMPRADORES**.

21. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a poder acreditar los costos del desarrollo de la obra, en el presente **FIDEICOMISO** a presentar a la **FIDUCIARIA**:

    - Formato de la Planilla de Costos junto con sus soportes, detallando cada uno de los rubros de obra por costos indirectos y directos en que se incurra, en el mismo. Se debe incluir en el formato que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** certifica que se declaró y pago lo relacionado con los impuestos que hubiere lugar. Este formato debe venir firmado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, su Contador y/o Revisor fiscal. Las mejoras al **PROYECTO** y legalización de costos se deben realizar todos los meses. Las mismas no se pueden dejar de activar o legalizar en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

    - No obstante, lo anterior, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tener a disposición de la **FIDUCIARIA**, los documentos y facturas originales, en caso de necesitarlos este último, por solicitud de parte de auditoría interna, revisoría fiscal y/o entes de control. En el evento, en que se pretendan aportar mejoras al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se requerirán los mismos soportes, pero adicionalmente será necesario anexar las copias de las facturas.

22. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tener a disposición de la **FIDUCIARIA**, los soportes y copia de las facturas electrónicas emitidas en virtud del mandato que sea otorgado, para todos los informes de costos del **PATRIMONIO AUTONOMO** en los términos de ley.

23. Deberá transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los recursos necesarios para pagar los impuestos o contribuciones que se generen, incluyendo los costos de plusvalía que se deban pagar.

24. Tramitar las modificaciones que sean necesarias a las licencias y demás permisos requeridos para el desarrollo del **PROYECTO**, a fin de ajustarlos a lo señalado en el presente contrato.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank COLPATRIA Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

25. Cumplir con las metas previstas para la estructuración y desarrollo del **PROYECTO**, en lo que respecta a recursos y tiempo, ajustándose al presupuesto y flujo de caja previsto.

26. Situar en el **INMUEBLE** una valla publicitaria de conformidad con las normas de planeación correspondientes y las indicaciones de la **FIDUCIARIA** donde se mencione a dicha sociedad como administradora de los recursos y pagos del **PROYECTO**.

27. Pagar las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del **PROYECTO**, tales como tributos, pólizas, gastos legales, gastos de la obra, etc.

28. Tramitar la licencia válida o las modificaciones para la urbanización y/o construcción, la obtención de los servicios públicos y demás permisos que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**. Sin embargo, El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, es responsable por no construir en los términos aprobados en las licencias y permisos otorgados para el desarrollo del **PROYECTO**, y será responsable por este aspecto, frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** y todos los terceros adquirentes de unidades de vivienda en el **PROYECTO**.

29. Coordinar la elaboración y gestión de la suscripción de los contratos a celebrarse para la comercialización de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.

30. Entregar con diez (10) días de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de los documentos que la **FIDUCIARIA** deba firmar en desarrollo de este contrato. La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de formular observaciones y aún de pedir el cambio de su contenido cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de los **BENEFICIARIOS**.

31. Coordinar la presentación, trámite y subrogación de los créditos individuales que otorgue la entidad de crédito que vaya a financiar el **PROYECTO**.

32. Tramitar en el caso de ser necesario la obtención del permiso o sus modificaciones para la enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** expedido por la entidad competente o realizar el trámite que sustituya a éste.

33. Presentar al **COMITÉ FIDUCIARIO** un informe mensual proyectado de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, incluyendo honorarios, gastos legales, financieros, servicios públicos y en general cualquier rubro necesario para la conclusión del negocio.

34. Responder jurídica y económicamente por su personal, quienes no tendrán relación laboral alguna con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni con la **FIDUCIARIA**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

35. Cualquier otra que se derive de la naturaleza del contrato de construcción que deba suscribir para el desarrollo del presente contrato.

36. Ejecutar la construcción del **PROYECTO** de acuerdo con los planos aprobados, diseños especificaciones, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

37. Informar al **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre cualquier cambio en los diseños, especificaciones y/o métodos constructivos, que sean necesario efectuar durante la construcción del **PROYECTO**.

38. Exigir a todos sus subcontratistas pólizas de garantía de manejo de anticipos, cumplimiento de contratos, estabilidad de las obras, pago de salarios y prestaciones laborales, de Todo Riesgo y de Responsabilidad Civil, de acuerdo con las políticas establecidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**.

39. Presentar mensualmente al **COMITÉ FIDUCIARIO** un informe de avance de obra.

40. Tramitar la legalización de las facturas, para su reembolso a través de la **FIDUCIARIA** y con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

41. **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga en cumplimiento de las estipulaciones legales y en caso de aplicar normativamente a contratar al interventor del desarrollo del **PROYECTO**, el cual no tendrá relación alguna ni con la **FIDUCIARIA** ni el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

42. Constituir la póliza todo riesgo constructor, y las demás que sean ordenadas por la ley, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y las circulares proferidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, tales como pólizas de riesgo a la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros, todo riesgo y responsabilidad civil, y póliza de amparo patrimonial entre otros.

43. Durante el periodo de amparo patrimonial, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá, como obligado directo, por todas las obligaciones legales derivadas de la calidad de enajenador, tanto frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, como la **FIDUCIARIA** y los terceros adquirentes de unidades de vivienda en el **PROYECTO**.

44. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a tramitar y obtener la certificación técnica de ocupación, cuando fuere necesario, en desarrollo del **PROYECTO**.

45. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tramitar si aplica según la norma respectiva, la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO**, en los términos de ley.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

---

46. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a contratar la supervisión técnica independiente del **PROYECTO**, en los términos y en los casos establecidos en la ley.

47. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a incrementar en los términos de ley, los controles mínimos al desarrollo del **PROYECTO**, cuando no se requiera una supervisión técnica independiente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

48. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá hacer entrega de las unidades de vivienda del **PROYECTO** a los compradores, si estas no se encuentran completamente terminadas y habitables de acuerdo a lo establecido en el Anexo 4 en los términos de ley.

49. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar, declarar y liquidar las retenciones sobre los pagos que se hagan en desarrollo del PROYECTO y a certificar de manera mensual que ha hecho las retenciones de impuestos correspondientes.

50. Todas las demás necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS. Además de los señalados en la ley y que se entienden incluidos en el presente Contrato, los **BENEFICIARIOS**, adquieren los derechos y contraen las obligaciones que se relacionan a continuación:

DERECHOS:

1. Recibir los beneficios establecidos en este contrato en los términos y condiciones acordados.

2. Recibir las rendiciones de cuentas en los términos estipulados en el presente Contrato.

3. Ejercer los derechos que legal y contractualmente le correspondan en su condición de **BENEFICIARIO.**

OBLIGACIONES:

1. Cumplir a cabalidad con las obligaciones señaladas a su cargo en el presente Contrato.

2. Prestar su colaboración a la **FIDUCIARIA** para el adecuado desarrollo del objeto del presente Contrato.

3. Suministrar la documentación que de tiempo en tiempo le sea solicitada por la **FIDUCIARIA**.

4. Las demás señaladas en el presente Contrato y en la ley.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que la **FIDUCIARIA** contrae por el presente instrumento son de medio y no de resultado.

LA FIDUCIARIA no es constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto de construcción.

La presente cláusula hará parte de los contratos que se suscriban con los **PROMETIENTES COMPRADORES** y con los compradores.

CAPÍTULO V. COMISIONES, GASTOS Y OTROS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se consideran como gastos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los siguientes:

1. Gastos notariales, fiscales, parafiscales y demás que se generen con la constitución, modificación, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato, así como de los demás actos y contratos que celebre la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** en cumplimiento de lo establecido en este documento.

2. Gastos en los que deba incurrir la **FIDUCIARIA** para la defensa y conservación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y para la diligente ejecución del presente Contrato, así como los demás gastos propios del **FIDEICOMISO** como los seguros, las comisiones fiduciarias, comisiones de éxito, comisiones bancarias, entre otros.

3. Los gastos de revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada o dictaminada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa.

4. Los demás gastos razonables que autorice expresamente el **COMITÉ FIDUCIARIO.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos y costos serán cubiertos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** siempre y cuando existan recursos suficientes para ello, pero tales valores serán asumidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el evento en que en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no existan recursos

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

suficientes para cubrirlos. La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato, ocasionados por fuera del cumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que (i) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** carezca de recursos para atender sus gastos y (ii) el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no los pague o no suministre los dineros necesarios para atenderlos, estando obligado a ello, conforme a las estipulaciones del presente Contrato, la **FIDUCIARIA** no estará obligada a desarrollar el objeto del Contrato y podrá darlo por terminado en los términos aquí previstos. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no será responsable por el no pago de los gastos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en estos eventos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. – REMUNERACIÓN: La **FIDUCIARIA** recibirá por su gestión la siguiente remuneración:

1) Por la estructuración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** una suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley, pagadera por una sola vez a la firma del contrato. El valor aquí mencionado se cobrará por **LA FIDUCIARIA**, incluso si no se perfecciona su firma, en atención a que equivale a los gastos de estructuración.

2) Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa preoperativa una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

3) Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa operativa una suma equivalente a CUATRO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (4.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley. Esta comisión incluye hasta (30) giros mensuales, por cada pago adicional la Fiduciaria cobrará la suma de VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($25.000) más IVA.

4) Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** finalizada la etapa operativa y en proceso de escrituración y entrega de unidades resultantes de cada uno de los proyectos una suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

5) Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa de liquidación una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

6) Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cada aclaración, modificación u otrosí al Contrato, entre otros. Excepto para otrosíes Integrales estos serán revisados puntualmente para su cobro.

7) Por la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, habrá lugar al cobro de la comisión de administración prevista en los respetivos reglamentos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

8) Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cualquier tipo de actividad, audiencia o diligencia, incluyendo, sin limitar, trámites extrajudiciales, judiciales, administrativos, gubernamentales o en general a cualquier actuación en la que la Fiduciaria deba asistir en su condición de Fiduciaria o de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9) En el evento que se encuentren operando el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y cualquiera de los **FIDEICOMITENTES** solicitare la cesión del contrato fiduciario a otra Fiduciaria, se causará una comisión correspondiente a Seis (6) meses de comisión de administración, tomando como base el valor de la última comisión de administración cobrada.

- Las comisiones anteriormente mencionadas serán pagaderas de manera MENSUAL.

- Giro: es cuando la **FIDUCIARIA** no realiza retenciones o deducciones, realiza giros netos que instruye el Fideicomitente; los impuestos, retenciones y deducciones por cualquier tipo los debe realizar el **FIDEICOMITENTE.**

- Las anteriores comisiones no cubren los diferentes gastos y/o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni los gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4 x 1000), en todo caso estos costos dependen de las tarifas asignadas por el Banco Scotiabank Colpatria S.A.

- Las comisiones relacionadas en los literales anteriores se encuentran sujetas al Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido legalmente para este tipo de operaciones. La comisión mensual no incluye los diferentes gastos y / o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni los

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4x1000). Tampoco incluye los gastos de revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada o dictaminada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa serán un gasto del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La **FIDUCIARIA** se sustrae de la totalidad de los gastos que se generen con ocasión o en desarrollo de la celebración, ejecución y liquidación del negocio propuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no cancele las comisiones de que se habla en esta cláusula dentro de los plazos aquí mencionados, se causarán intereses de mora a favor de la **FIDUCIARIA** a la tasa máxima legalmente permitida. Los intereses se causarán al día siguiente del vencimiento de cada uno de los plazos señalados hasta el momento en que efectivamente se pague la comisión. Para todos los efectos judiciales el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - DURACIÓN. - El presente contrato se entenderá vigente desde la firma del mismo y su término de duración será el necesario para el efectivo cumplimiento del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - AUTORIZACIÓN DE REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** aceptan que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el Reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. - Todas las partes de este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. **LA FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - CESIÓN DEL CONTRATO. - LOS FIDEICOMITENTES desde ahora autorizan a la **FIDUCIARIA** para ceder el presente Contrato, en el evento en que a causa de posterior reglamentación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, se le limite o prohíba continuar ejecutándolo. En este evento, la cesión se hará a otra entidad Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por decisión tomada entre las Partes.

En caso de que alguno de los **FIDEICOMITENTES** desee ceder su posición contractual y/o sus derechos y/o sus obligaciones en el presente Contrato, podrá efectuar dicha cesión previa aprobación expresa y escrita de la **FIDUCIARIA**.

De igual manera, en caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** deseen constituir sobre sus derechos fiduciarios y/o demás derechos derivados del presente Contrato cualquier tipo de garantía, gravamen, limitación a la titularidad u otro similar, deberá contar con la previa aprobación expresa y escrita del **COMITÉ FIDUCIARIO** de la **FIDUCIARIA.**

LA FIDUCIARIA podrá negarse a autorizar la cesión y constitución de garantías, gravámenes, limitaciones a la titularidad u otros similares a que se refiere la presente cláusula, previa justificación de los motivos que sustenten tal negativa. En cualquier caso, el(los) candidatos a cesionario y a beneficiarios de las garantías, gravámenes, limitaciones a la titularidad u otros similares que se pretendan constituir, deberá aportar toda la información y documentación que solicite **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - TRÁMITES CONCURSALES: En los eventos de promoción o aceptación de los **FIDEICOMITENTES** a trámites concursales, **LA FIDUCIARIA** deberá atender a lo ordenado por la autoridad competente, sin que por este hecho pueda predicarse responsabilidad alguna de su parte, toda vez que el presente contrato se realiza bajo presupuestos de buena fe precontractual y en beneficio de todas las partes que en él interviene.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato de Fiducia que no pueda ser resuelta directamente por las Partes, se someterá a la Jurisdicción permanente del Estado colombiano y se regirá por las normas adjetivas aplicables a la controversia:

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan expresamente a entregar a la **FIDUCIARIA** la información veraz y verificable que éste les exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que la **FIDUCIARIA** requiera.

En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, la **FIDUCIARIA** tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente proceso: la **FIDUCIARIA** solicitará a **LOS FIDEICOMITENTES** el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y si en el término de un (1) mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** no ha obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** informan que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las comunicaciones que se remitan por **LA FIDUCIARIA**, serán enviadas a la dirección y domicilio estipulados en el presente contrato, razón por la que en caso de cambio de este, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan expresamente a notificar a **LA FIDUCIARIA**. En todo caso para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde a **LA FIDUCIARIA**, se entenderá surtida con la remisión de parte de este último a la dirección registrada en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Para todos los efectos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**, certifican que cuentan con su sistema de prevención de lavado de activos y realizarán las gestiones pertinentes para realizar las verificaciones a que haya lugar para evitar el ingreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
Carrera 19 A No. 90-13 Piso 8 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico: alejandro.velez@triada.com.co
Atención: Alejandro Vélez Salcedo

El FIDEICOMITENTE GESTOR:
Av Cra 45 No 97-50/70
Correo electrónico: ccortinaf@renobo.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Atención: Cesar Fernando Cortina Fierro

LA FIDUCIARIA:
Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico carolina1.paez@scotiabankcolpatria.com
Atención: Carolina Paez

PARÁGRAFO. - LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección a **LA FIDUCIARIA**. Igualmente se comprometen a actualizar por lo menos anualmente toda la información suministrada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos fiscales, el valor del presente contrato es indeterminado pero determinable por la comisión en él pactada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - DECLARACIÓN CLARIDAD DEL CONTRATO: LOS FIDEICOMITENTES, declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por **LA FIDUCIARIA**, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcances, sugerir y discutir modificaciones con **LA FIDUCIARIA**, por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. – INTEGRIDAD: El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - NULIDAD PARCIAL. - Si una parte de éste contrato fuere declarada nula o ineficaz o inexigible, esto no afectará la validez del resto de éste contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. - CONFLICTO DE INTERÉS: Por medio de la suscripción de este Contrato, las Partes manifiestan que luego de la evaluación conjunta que hicieron en forma previa a la firma del presente Contrato, no encontraron situaciones que puedan llegar a ser constitutivas de conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes reconocen y aceptan que en desarrollo del objeto del presente Contrato, podrían presentarse situaciones o circunstancias que eventualmente configuren conflictos de interés entre ellas, y/o entre las Partes y terceros. Así las cosas, acuerdan como mecanismo para conjurar y solucionar los eventuales conflictos de interés, la designación de un amigable componedor, cuya selección y procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

- El Amigable Componedor deberá ser abogado, y resolverá la controversia sometida a su consideración en derecho.

- Será seleccionado de común acuerdo entre las Partes de la lista de amigables componedores del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. A falta de acuerdo entre las Partes, corresponderá a dicho Centro seleccionarlo, por sorteo, de la citada lista.

- La solicitud del trámite deberá presentarse ante tal entidad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que cualquiera de las Partes concluya que se configuró la situación de conflictos de interés.

- Al trámite le resultará aplicable el Reglamento de Amigable Composición de dicho Centro.

- Los gastos que genere el trámite de amigable composición podrán atenderse con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, o en su defecto los aportarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

En todo caso, **LA FIDUCIARIA** se entenderá desde ahora facultada por **LOS FIDEICOMITENTES** para ceder el presente Contrato, como una medida adicional para resolver la situación de conflictos de interés.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - CONFIDENCIALIDAD Y PRIVACIDAD: Las partes se obligan a que todos los datos y en general toda la información que con ocasión de este Contrato llegaren a conocer las partes, directamente o por intermedio de cualquiera de sus funcionarios, inherente a las actividades de las mismas y en desarrollo del presente Contrato, no podrá ser utilizada por ninguna de ellas en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, el contratante que incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a la otra parte por los perjuicios que se causen, sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas que causaron el incumplimiento.

La obligación de confidencialidad que en virtud del presente contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de un (1) año, contado a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

LOS FIDEICOMITENTES autorizan libre y expresamente a la **FIDUCIARIA**, a su matriz, las filiales y/o subordinadas de éste cuyo domicilio se encuentre en el Extranjero o en la República de Colombia, a las filiales, subordinadas y/o afiliadas de la **FIDUCIARIA** y, en general, a las sociedades que integran el Grupo Scotiabank y/o a cualquier cesionario o beneficiario presente o futuro de sus obligaciones y derechos, para que directamente o a través de terceros, lleve a cabo todas las actividades necesarias para: i) Estudiar y atender las(s) solicitudes de servicios solicitados por **LOS FIDEICOMITENTES** en cualquier tiempo; ii) Ejercer su derecho de conocer de manera suficiente a **LOS FIDEICOMITENTES** y valorar el riesgo presente o futuro de las relaciones y servicios prestados a éste; iii)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Prestar los servicios que de la(s) misma(s) solicitudes pudieran originarse y cumplir con las normas y jurisprudencia vigentes y aplicables; iv) Ofrecer conjunta o separadamente con terceros o a nombre de terceros, servicios financieros, comerciales, de seguridad social, y conexos, así como realizar campañas de promoción, beneficencia o servicio social o en conjunto con terceros; v) Atender las necesidades de servicio, técnicas, operativas, de riesgo o de seguridad que pudieran ser razonablemente aplicables.

Lo anterior en consideración a su capacidad conjunta de proporcionar condiciones de servicio más favorables a **LOS FIDEICOMITENTES.**

En consecuencia y para las finalidades descritas la **FIDUCIARIA** y las compañías antes referidas podrán: a) Conocer, almacenar y procesar toda la información –incluida la de origen tributario- suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** en una o varias bases de datos, en el formato que estime más conveniente; b) Ordenar, catalogar, clasificar, dividir o separar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**; c) Verificar, corroborar, comprobar, validar, investigar o comparar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**, con cualquier información de que disponga legítimamente, incluyendo aquella conocida por su matriz, las filiales o subsidiarias de ésta, las filiales, subordinadas y/o afiliadas de la **FIDUCIARIA** o cualquier compañía Scotiabank; d) Acceder, consultar, comparar, actualizar y evaluar toda la información que sobre **LOS FIDEICOMITENTES** se encuentre almacenada en las bases de datos de cualquier central de antecedentes judiciales o de seguridad, de naturaleza estatal o privada, nacional o extranjera, o cualquier base de datos comercial o de servicios, que permita identificar a **LOS FIDEICOMITENTES**, garantizar la seguridad de las operaciones, realizar investigaciones internas con el ánimo de prevenir perjuicios en el patrimonio de **LOS FIDEICOMITENTES**, de la **FIDUCIARIA** o de terceras personas, actualizar la información o datos de contacto u otros datos personales requeridos para la ejecución del contrato o el cumplimiento de otras obligaciones legales. Así como consultar, reportar el nacimiento, ejecución y extinción de obligaciones contraídas por e **LOS FIDEICOMITENTES** con terceras personas o **LA FIDUCIARIA**, con el fin de establecer el comportamiento de pago, efectuar el estudio de crédito o viabilidad de las solicitudes de productos y servicios realizadas por nuestra parte; e) Analizar, procesar, evaluar, tratar o comparar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**. A los datos resultantes del análisis, procesamientos, evaluaciones, tratamientos y comparaciones, les serán aplicables las mismas autorizaciones que **LOS FIDEICOMITENTES** otorgaron en este documento para la información suministrada por ellos; f) Estudiar, analizar, personalizar y utilizar la información y la documentación suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** para el seguimiento, desarrollo y/o mejoramiento, tanto individual como general, de condiciones de servicio, administración, seguridad o atención, así como para la implementación de planes de mercado, campañas, beneficios especiales y promociones de productos y servicios financieros y comerciales asociados que puedan ser de interés o que impliquen un beneficio para los Clientes o usuarios de la **FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** podrá compartir con su matriz, con el grupo Scotiabank, o con los aliados de negocios que se sometan a las condiciones aquí reguladas los resultados de los mencionados estudios, análisis, personalizaciones y usos, así como toda la información, documentos y datos personales suministrados por **LOS FIDEICOMITENTES**; g) Reportar, comunicar o permitir el acceso a la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** o aquella de que disponga sobre **LOS FIDEICOMITENTES**, así como compartir y permitir el acceso a toda la documentación presentada en la Solicitud,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

conocimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** o sus actualizaciones, a: i) los operadores de bases de datos, de cualquier central de antecedentes o de seguridad, o cualquier base de datos comercial o de servicios, de naturaleza estatal o privada, nacional o extranjera, legítimamente constituidas de acuerdo con las normas aplicables; ii) los terceros que, en calidad de proveedores nacionales o extranjeros, en el país o en el exterior, de servicios tecnológicos, logísticos, de cobranza, de seguridad o de apoyo general, puedan tener acceso a la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**; iii) A The Bank of Nova Scotia – Scotiabank, como matriz de la **FIDUCIARIA**, a las empresas del grupo Scotiabank, a las filiales, subsidiarias o afiliadas de la **FIDUCIARIA**; iv) A las autoridades públicas que en ejercicio de su competencia y con autorización legal lo soliciten, o ante las cuales se encuentre procedente formular denuncia, demanda, convocatoria a arbitraje, queja o reclamación; v) toda otra persona natural o jurídica a quien **LOS FIDEICOMITENTES** autorice expresamente.

LOS FIDEICOMITENTES tendrán el deber de informar cualquier modificación, cambio o actualización necesaria y será responsable de las consecuencias de no haber advertido oportuna e integralmente a la **FIDUCIARIA** sobre cualquiera de estos.

LOS FIDEICOMITENTES declaran que conocen los derechos que tienen como titulares de la información, regulados por la Ley 1266 de 2008, la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ: Las Partes declaran que al presente Contrato, por su objeto, no le resultan aplicables las normas relativas al sistema de administración de riesgo de liquidez y, en caso de que le resultaren aplicables, **LOS FIDEICOMITENTES** eximen expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** de aplicarlas.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - MEDICIÓN DEL RIESGO DE MERCADO: **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo establecido en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable No. 100 de 1.995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, manifiesta su voluntad inequívoca de eximir a la **FIDUCIARIA** como administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de realizar la medición del riesgo establecida en el Anexo II de la mencionada circular, en caso de que sea aplicable.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO OPERATIVO: En la ejecución del presente Contrato, la **FIDUCIARIA** aplicará su sistema de administración y gestión de riesgos operativos (SARO).

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO CREDITICIO: En atención a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** administrados, no hay lugar a la evaluación, calificación y constitución de provisiones sobre cuentas por cobrar provenientes de la operación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. – IMPUESTOS: LOS FIDEICOMITENTES serán los únicos responsables de hacer las liquidaciones, retenciones y pago de los impuestos y demás gravámenes que se causen con ocasión de los giros que hará **LA FIDUCIARIA** en virtud de las instrucciones que se imparten en el presente Contrato de Fiducia. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES** mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier requerimiento

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

que éste reciba de las autoridades fiscales o tributarias y **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan irrevocablemente a atender en forma directa tales requerimientos y por tanto asumirá todas las consecuencias que de ellos se deriven.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEXTA. - MONEDA. Para todos los efectos, la moneda del presente Contrato es pesos colombianos.

CLÁUSULA CUADRÁGESIMA SÉPTIMA. CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce, entiende y da cumplimiento a la legislación vigente y demás normas concordantes y aplicables en materia de lucha contra la corrupción, así como a la política que en materia de lucha contra la corrupción le aplica a Fiduciaria Colpatria S.A. y que se encuentra disponible al público en la dirección URL https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/empresas/Pol%C3%ADtica-para-la-Lucha-Corrupci%C3%B3n-Diciembre-Colpatria.pdf.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA OCTAVA. - NO LOCALIZACIÓN: En caso de no localización de **LOS FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** con cargo a los recursos del fideicomiso que no correspondan a recursos públicos y hasta concurrencia de éstos, empleará los medios a su alcance para localizarlos. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** estará facultado -con cargo a los recursos del fideicomiso que no correspondan a recursos públicos y hasta concurrencia de éstos-, para intentar las acciones -incluso judiciales o de cualquier naturaleza- que estime procedentes para localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, entre otros, hacer publicaciones en medios de comunicación y contratar a terceros especializados en la ubicación de personas no localizadas y, si no los ubicare luego de un tiempo prudencial que desde ahora se estima en máximo seis (6) meses, tal hecho será causal de terminación del presente Contrato de Fiducia y **LA FIDUCIARIA** no está obligada a continuar desarrollando su objeto. Luego de lo anterior y sin que se hubiere ubicado a **LOS FIDEICOMITENTES**, se procederá así: (1) si no se genera derecho alguno a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación unilateral del presente Contrato; (2) si se generó a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, el derecho a recibir sumas de dinero, **LA FIDUCIARIA** podrá hacer uso de cualquier medio previsto por la ley para disponer de tales dineros en beneficio de los no localizados, según corresponda, entendiéndose restituidos tales **BIENES FIDEICOMITIDOS**, y podrá proceder a la liquidación unilateral del presente Contrato; y (3) si se generó a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, el derecho a otra clase de beneficios fiduciarios -diferentes a dinero-, **LA FIDUCIARIA** podrá acudir a todos los mecanismos que le ofrezca el ordenamiento jurídico tendientes a la restitución de los bienes fideicomitidos, luego de lo cual, podrá liquidar unilateralmente el presente Contrato.

PARÁGRAFO. De igual forma, en el evento aquí previsto y respecto de los **INMUEBLES**, **LA FIDUCIARIA**-en virtud del mandato que se entiende otorgado con la firma del presente Contrato de Fiducia- queda irrevocablemente facultado por **LOS FIDEICOMITENTES** para restituirle los **INMUEBLES** mediante su transferencia en virtud del otorgamiento unilateral de la correspondiente escritura pública y, los costos de tal transferencia se pagarán con los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS** que existan. Hecho lo anterior, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación unilateral del presente Contrato.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CAPITULO VI. MANDATO PARA FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA NOVENA.- MANDATO PARA FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE.-En virtud del presente CONTRATO, el PATRIMONIO AUTÓNOMO en adelante actuando como el MANDANTE, otorga al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en adelante actuando como el MANDATARIO, un mandato revocable con representación, en virtud del cual el mandante faculta al MANDATARIO, para que el segundo por cuenta y nombre del primero, de conformidad con los términos y condiciones del presente contrato y la ley aplicable, realice la facturación electrónica sobre las ventas del MANDANTE, en desarrollo de EL PROYECTO.

En virtud del presente mandato, EL MANDATARIO se obliga a realizar la facturación electrónica por cuenta y en nombre del MANDANTE, y a certificar de manera mensual al MANDANTE, que ha realizado la facturación en los términos de ley.

Los costos que se generen en desarrollo de la facturación electrónica deberán estar incluidos, dentro de los costos de EL PROYECTO, presentados en el presupuesto por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA. - VALOR DEL CONTRATO DE MANDATO.- El presente contrato de mandato, es a título gratuito.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. - **NATURALEZA**. - El presente mandato es de índole comercial y se otorga en forma revocable con una vigencia igual inicial a la del presente contrato de fiducia, por lo tanto, en lo no previsto específicamente en su texto se regirá por las disposiciones de los Artículos 1.262 a 1.286 del Código de Comercio Colombiano, en especial por el Artículo 1.279 del mismo Código, y cuando sea necesario, por lo dispuesto en el Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA. - RENDICIÓN DE CUENTAS. Son obligaciones del MANDATARIO, además del cabal cumplimiento de su encargo, informar cada mes al MANDANTE del resultado de sus gestiones.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA TERCERA. - OBLIGACIONES DEL MANDANTE. Durante la vigencia del presente contrato EL MANDANTE, deberá:

1. Atender oportunamente las solicitudes del mandatario en relación con inquietudes que se le presenten a este último, en desarrollo del mandato.

2. Realizar visitas de seguimiento al MANDATARIO.

3. Las demás que le imponga la ley y las normas vigentes aplicables al caso.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DEL MANDATARIO. Durante la vigencia del presente contrato el MANDATARIO deberá:

a) Mantener una organización adecuada y competente, para asegurar el correcto desarrollo del mandato otorgado.

b) Realizar las certificaciones señaladas en las clausulas anteriores del presente mandato.
c) Atender las visitas de seguimiento del MANDANTE.

d) Suministrar mensualmente al mandante, un reporte sobre el desarrollo de las labores encomendadas en el presente mandato.

e) Contar con el personal capacitado para atender las obligaciones de este contrato, teniendo en consideración la importancia de mantener el buen nombre, las marcas y la reconocida reputación de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en el mercado inmobiliario colombiano.

f) Realizar revisiones sobre el cumplimiento de las políticas internas, procedimientos y prácticas relacionadas con la labor contratada, y permitir que el MANDANTE tenga acceso a los resultados de dichas revisiones.

g) Obrar en desarrollo del presente contrato con todo su profesionalismo.

h) El MANDATARIO deberá responder con su patrimonio, por las facturaciones realizadas fuera de los términos de ley, o por cualquier incumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente mandato.
1. Todas las demás derivadas del presente contrato y de la ley.

PARÁGRAFO.- En virtud del mandato que se otorga a través del presente documento, el MANDATARIO, se obliga con ocasión de la firma del presente documento, frente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y al MANDANTE, a mantenerlos indemnes frente a cualquier reclamación o proceso judicial o extrajudicial que surja por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente mandato, teniendo en cuenta lo señalado en las anteriores clausulas, a partir de la suscripción del presente documento.

Así mismo, el MANDATARIO, asumirá la defensa de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y del MANDANTE, respecto de cualquier actuación realizada por cualquier autoridad, en contra de este último, con ocasión del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente mandato, a partir de la suscripción del presente documento.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA QUINTA. - LIMITACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO. EL MANDATARIO no podrá celebrar ningún contrato o convenio, o de cualquier otra manera asumir obligaciones a

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

cargo del MANDANTE o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ni podrá exceder el alcance del mandato que le otorga EL MANDANTE mediante este acuerdo.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL MANDATO. Son causales de terminación:

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del MANDATARIO derivadas del mandato que se otorga en virtud del presente CONTRATO.

2. El uso no autorizado por parte del MANDATARIO del nombre del MANDANTE o de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. proporcionado para el cumplimiento del presente mandato.

3. La divulgación por parte del MANDATARIO de información calificada como confidencial según los términos de este CONTRATO.

4. El incumplimiento por parte del MANDATARIO, de acuerdo a lo regulado en los artículos 1.2.4.11 y 1.6.1.4.9 del Decreto 1625 de 2016, por causa imputable al MANDATARIO y en general por el mal desempeño del MANDATARIO, en el desarrollo de sus funciones según lo establecido en el presente contrato.

5. El incumplimiento de las obligaciones del MANDANTE.

6. El mandato que se otorga en virtud del presente CONTRATO es un mandato con representación es esencialmente revocable y en consecuencia el MANDANTE podrá darlo por terminado en cualquier tiempo, sin aviso previo y sin necesidad de motivar tal decisión.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES. La notificación de cualquier comunicación que deba hacerse bajo este contrato se hará por escrito, mediante entrega personal, con envío por correo certificado, por fax o por correo electrónico a las direcciones indicadas abajo.
NOTIFICACIONES:

EL MANDANTE:
Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.
Carrera 7 Nro 24-89 Piso 21 de Bogota
Correo electrónico: carolina1.paez@scotiabankcolpatria.com

EL MANDATARIO:
Triada S.A.S.
Carrera 19A No. 90 - 13 Piso 8 de Bogotá

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Correo electrónico: juridico@triada.com.co

En caso de que cualquiera de las partes desee que las notificaciones se dirijan a una dirección, dirección electrónica o fax diferente, o en el evento en que alguna de las partes modifique su dirección de notificación, deberá dar aviso de este cambio a la otra parte, mediante notificación hecha en la forma aquí expresada.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. - CONFIDENCIALIDAD. El MANDATARIO entiende y acepta que en virtud del presente contrato tendrá acceso a documentos e información del mandante y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., de particular importancia en cuanto en la misma se revelan asuntos confidenciales. En esa medida, la información que el mandatario reciba del MANDANTE y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., será considerada como confidencial (en adelante "la información").

En virtud de lo anterior, el MANDATARIO acepta y reconoce la naturaleza confidencial de la información y se compromete a mantener dicha información en reserva. Incluso, el MANDATARIO manejará y preservará la información como si fuera su información confidencial, bajo el entendido de que cualquier divulgación, entrega, o suministro de cualquier información a terceros distintos de los clientes de cada negocio particular y respecto de los temas que les atañan, causará un grave perjuicio al MANDANTE y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

El MANDATARIO se obliga entonces a mantener estricta reserva sobre la información, absteniéndose de revelarla total o parcialmente, directa o indirectamente a cualquier tercero, salvo que el MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, según el caso, hayan autorizado expresa, previamente y por escrito dicha divulgación. La violación de lo aquí previsto, además de constituir justa causa de terminación del contrato, dará lugar a la aplicación de la cláusula penal que hace parte del presente contrato, y al reclamo de la correspondiente indemnización de perjuicios que con motivo del incumplimiento se generen, sin perjuicio de las demás acciones legales a que hubiere lugar.

Se exceptúa de la presente cláusula, y, por tanto, no será considerada como información confidencial (i) aquella que al momento de su entrega ya sea de dominio público, (ii) la información que El MANDANTE y/o Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A expresamente manifieste ha dejado de tener el carácter de confidencial, (iii) la información conocida por el MANDATARIO con anterioridad a la ejecución del presente contrato, (iv) la información que esté siendo desarrollada independientemente por terceros, o haya sido adquirida por el MANDATARIO a través de terceros que han tenido acceso a la información por acción no imputable al MANDATARIO, siempre y cuando, al momento de recibir la información, El MANDATARIO manifieste el hecho que conoce dicha información, (v) información que se da a conocer con la aprobación previa y escrita del MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, (vi) información que el MANDATARIO está en obligación de suministrar por disposición de autoridad judicial o administrativa competente, (vii) información que el MANDATARIO decida conservar exclusivamente para fines probatorios relacionados con la ejecución del presente contrato. En este último caso, antes de hacer entrega de la información, el MANDATARIO deberá comunicarse con el MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A para que esta imparta las instrucciones del caso.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

A la terminación del presente contrato por cualquier causa, el MANDATARIO deberá, según lo indique el MANDANTE (i) devolver al MANDANTE y/o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., toda la información que se encuentre en su poder; o (ii) destruir toda la información, así como todo el material preparado con base en la información suministrada por el MANDANTE y/o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. En caso de que la información se encuentre en medios magnéticos electrónicos o digitales, el MANDATARIO deberá borrar o volver ilegible dicha información. De esta circunstancia el MANDANTE podrá hacer verificación en cualquier momento luego de suscrita el documento de terminación. Las obligaciones mencionadas no incluyen la información de que trata el numeral (vii) del inciso anterior.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA NOVENA. - CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN. Ninguna de las partes podrá ceder del presente mandato o cualquiera de los derechos u obligaciones emanadas del mismo sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte.

El MANDATARIO no podrá subcontratar total o parcialmente las obligaciones contractuales, sin el consentimiento previo y escrito del MANDANTE.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA. - DIVISIBILIDAD DEL PRESENTE CONTRATO. El presente Contrato de mandato, no terminará por el hecho de que una o varias de sus disposiciones o parte de las mismas resulten ilegales, nulas o inaplicables.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA PRIMERA. - CONTRATISTAS INDEPENDIENTES. Las partes en este Contrato son independientes y han negociado en pie de igualdad y debidamente asesoradas el clausulado de este contrato y nada de lo estipulado en este contrato creará entre ellas sociedad de hecho o de derecho, asociación o relación de subordinación. Este contrato no autoriza en forma alguna al MANDATARIO para actuar a nombre del MANDANTE, salvo para lo establecido en el presente documento. El MANDANTE no será responsable por ninguna obligación a cargo del MANDATARIO, incluyendo entre otras cosas, las obligaciones surgidas del contrato de trabajo, responsabilidad civil, sanciones, administrativas u honorarios de abogados, aun si estas obligaciones surgen en conexión con el presente contrato.

Queda expresamente entendido que ninguno de los directivos, funcionarios, trabajadores, contratistas o agentes del MANDATARIO es o será considerado como trabajador del mandante y/o de la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. El MANDATARIO es el único empleador del personal que utilice para la ejecución de este contrato, y por este medio conviene en salvaguardar los intereses del MANDANTE, e indemnizar a él MANDANTE de cualquier reclamación derivada de su relación con las personas que contrate. Las disposiciones de este párrafo se mantendrán en vigencia aún después de la terminación del presente contrato.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento del presente mandato por parte de cualquiera de las partes dará derecho a la parte afectada a reclamar a título de pena, el pago de una suma de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

dinero equivalente a diez salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento y por cada incumplimiento, sin perjuicio de ejercer las demás acciones legales tendientes a exigir el cumplimiento o terminación del presente contrato y la correspondiente indemnización de perjuicios.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA TERCERA. - LEY APLICABLE. El presente contrato de mandato se regirá por la ley colombiana.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA CUARTA. - INDEPENDENCIA LABORAL. Cada parte será responsable por la supervisión, dirección y control de su propio personal. El MANDATARIO actuará en forma independiente como verdadero empleador de sus trabajadores, con plena autonomía técnica y de dirección, por cuanto los servicios que se contratan dejan a el mandatario en plena libertad para cumplir sus obligaciones y efectuar los estudios, trámites y trabajos que se le encomiendan de acuerdo con sus necesidades. En consecuencia, serán del exclusivo cargo y responsabilidad del MANDATARIO, los salarios, las prestaciones sociales, indemnizaciones y subsidios de carácter legal o convencional que tenga que reconocer a sus trabajadores. El MANDATARIO indemnizará a él MANDANTE por todo perjuicio que para éste se derive de reclamaciones judiciales o extrajudiciales que en su contra interpongan los funcionarios de aquél o de sus subcontratistas, con ocasión de la ejecución del presente contrato. El MANDATARIO se encuentra obligado a presentar ante el MANDANTE todos los soportes que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones frente al sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, contra la sola solicitud por parte del MANDANTE. En caso de que el MANDATARIO no acredite el cumplimiento de tales obligaciones, el MANDANTE podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato de mandato. El MANDATARIO declara que no desea afiliarse al sistema general de riesgos laborales, por intermedio del MANDANTE, y por ende, libera al MANDANTE de cualquier responsabilidad derivada de cualquier riesgo inherente al mandato que se contrata.

PARÁGRAFO: Por la modalidad del presente contrato se entiende pertenecerle al MANDANTE, en calidad de beneficiario del servicio, las facultades de inspección, auditoria y formulación de sugerencias, las cuales están limitadas en su extensión a lo estipulado en el presente contrato y siendo ejercidas por ministerio contractual, no podrán ni aun accidentalmente para ningún efecto legal directo, ni indirecto, equipararse a las funciones inherentes a la autoridad patronal frente a los dependientes del MANDATARIO, por cuanto el impartir ordenes, dar instrucciones o imponer reglamentos internos compete en forma exclusiva a el MANDATARIO.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA QUINTA. – MODIFICACIONES. Toda modificación al presente contrato de mandato deberá constar por escrito firmado por ambas partes, sin que pueda alegarse modificación alguna de carácter verbal.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEXTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato de mandato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Trigésima Segunda de este CONTRATO.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA. - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato y sus manifestaciones presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni cumplimiento de condición, para solicitar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del presente documento, renunciando el mandatario al requerimiento para ser constituido en mora.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA OCTAVA: FIRMA ELECTRONICA. LAS PARTES acuerdan suscribir este Contrato de Fiducia se firme en virtud del mismo, a través de tecnologías de firma electrónica (ej. Adobe Sign, Docusign, Zohosign, etc.) y que este mecanismo y las técnicas de identificación de las personas autorizadas y responsables para tal efecto, se considerarán métodos fiables y válidos de firma electrónica en concordancia con Ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012 que actualmente rigen esta modalidad de firma y las que las reemplacen o modifiquen. En consecuencia, las Partes acuerdan y manifiestan lo siguiente:

1. Cada firmante se encuentra debidamente autorizado y facultado legalmente para actuar en representación de cada Parte.
2. Cada Parte ha implementado medidas de seguridad apropiadas para evitar que personas distintas a los firmantes autorizados tengan acceso a cuentas de firma electrónica o a correos electrónicos autorizados. Las Partes serán en todo caso responsables de las obligaciones derivadas de este documento firmado digitalmente reconociendo su validez y fuerza obligatoria.
3. Este Contrato firmado a través de firma electrónica y el envío a través de los correos electrónicos de los Representantes Legales señalados por las Partes son: (i) válidos, vinculantes y exigibles de acuerdo con sus términos; (ii) íntegros, completos e inalterados desde su proveniencia; y, (iii) un método fiable y apropiado, ya que determina e indica la identidad y voluntad de las Partes respecto de la información consignada en la comunicación electrónica.
4. considerará cierto el origen y acreditada la autoría del iniciador de la firma electrónica mediante tecnologías de firma electrónica (ej. Adobe Sign, Zohosign y Docusign) y el envío de correos electrónicos a través de las cuentas de correo de las Partes.
5. El presente Contrato de Fiducia será admitido y considerado como documento original firmado con firma autógrafa en caso de ser sometido a juicio, arbitraje, mediación, o cualquier procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial.

En constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente contrato de fiducia, a los 30 días del mes de enero de 2024, en tres (3) ejemplares idénticos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

LA FIDUCIARIA

_____

ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA
Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Conformidad legal:

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

_____

ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA
Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. sociedad la cual también actúa como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, (EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE),**

E

_____

CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES
Representante Legal
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

_____

ÁLVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO
Representante Legal
TRIADA S.A.S.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Colpatria S.A. Sociedad fiduciaria.

Documento No.
7c8ee273-ac5f-434b-a833-b7c0a43b4ea1

Creado el:
01/02/2024 08:43 p. m.

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consulta.autenticsign.com/o escanee el código QR.

Este documento esta firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en tanto es un documento autentico, integro y disponible para consulta en línea.

64 Páginas

Nombre(s)ÉRIKA JAZMÍN
Apellido(s)VILLAR TARAZONA
CC. 53011350
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Sandra Milena
Apellido(s)Santos
CC. 37547835
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Alejandro
Apellido(s)Velez
CC. 80082254
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)ALVARO HERNAN
Apellido(s)VELEZ TRUJILLO
CC. 79143357
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)CLAUDIA PATRICIA
Apellido(s)SILVA YEPES
CC. 52251447
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Nathalia
Apellido(s)Rojas
CC. 52779532
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Daniel
Apellido(s)Ospina
CC. 1053833021
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Bogotá D.C., 6 de junio 2025

Señores:

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano

Cristina Laviera
Santiago Martínez
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos

Asunto: Alcance al cronograma general del proyecto Las Atalayas

Cordial saludo,

En atención al seguimiento del proyecto *Las Atalayas*, nos permitimos informar que el cronograma general previamente entregado ha sido objeto de ajustes, debido a situaciones externas que han impactado el avance previsto en la fase de licenciamiento.

En particular, la gestión para la obtención de la licencia de construcción ante la Curaduría Urbana No. 1, bajo el expediente No. 11001-1-25-0313, ha sufrido retrasos derivados de demoras en la expedición de las Cargas Urbanísticas, documento indispensable para dar continuidad al trámite. Adicionalmente, fuimos notificados por la Curaduría de que, por tratarse de un proyecto distrital con un área superior a 5.000 m², el expediente debía ser remitido a la Personería de Bogotá para su revisión, trámite no contemplado inicialmente y que ha generado un desfase frente a los tiempos originalmente proyectados.

Por otra parte, nos encontramos a la espera de que la Secretaría Distrital de Planeación expida los recibos de pago correspondientes a la liquidación de las cargas urbanísticas del proyecto. Según información suministrada por la Curaduría, esta remitió la documentación necesaria a Planeación el 14 de mayo de 2025 bajo el radicado No. 1-2025-25618, dirigido a la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional. No obstante, a la fecha no hemos recibido notificación alguna de parte de Planeación, lo que ha impedido avanzar con dicha gestión. Para cumplir con los tiempos establecidos por la Curaduría, es necesario que este recibo sea expedido antes del 27 de junio de 2025.

Paralelamente, avanzamos en el desarrollo del concepto arquitectónico para la zona de cesión, teniendo en cuenta que, al tratarse de un suelo en desarrollo, el proyecto debe entregar esta área al Distrito como parte de sus cargas urbanísticas. Cabe destacar que en octubre de 2024 se recibió por parte del IDRD el oficio de vocación que define las características y especificaciones técnicas requeridas. Sin embargo, el proceso de diseño se encuentra actualmente pausado, ya que, según el Contrato de Colaboración, las obras y diseños de urbanismo deben ser financiados por RenoBo a través del FCO. El anexo del contrato establece expresamente: *"Para la construcción de las obras de urbanismo donde estas se requieran, la ERU gestionará los recursos del Patrimonio Autónomo Subordinado - PAS FCO. Para tal fin la Empresa instruirá lo correspondiente al PAS FCO, de acuerdo con los plazos definidos en las fases y el avance en el desarrollo del proyecto inmobiliario."*

En ese sentido, como se evidencia en el cronograma anexo, se proyecta realizar la entrega de las viviendas en noviembre de 2026. Por lo tanto, resulta pertinente avanzar en los diseños

complementarios de urbanismo (iluminación, desagües, acometidas, entre otros), con el objetivo de ejecutar estas obras en paralelo al desarrollo de las viviendas.

Adicionalmente, desde marzo de 2024 se había solicitado a RenoBo el ajuste del contrato de fiducia inmobiliaria, ya que la versión vigente no contempla las facultades necesarias para solicitar un crédito constructor ni para constituir hipoteca sobre los lotes, condiciones fundamentales para la aprobación del crédito por parte del banco.

A pesar de los múltiples acercamientos y reuniones sostenidas con RenoBo y la Fiduciaria Scotiabank desde marzo de 2025, a la fecha no se ha concretado el documento final que habilite dichas operaciones. Esta situación ha impactado directamente el cronograma del proyecto, ya que no ha sido posible constituir la hipoteca de los lotes ni gestionar el desembolso del crédito constructor, lo cual impide el inicio de la obra.

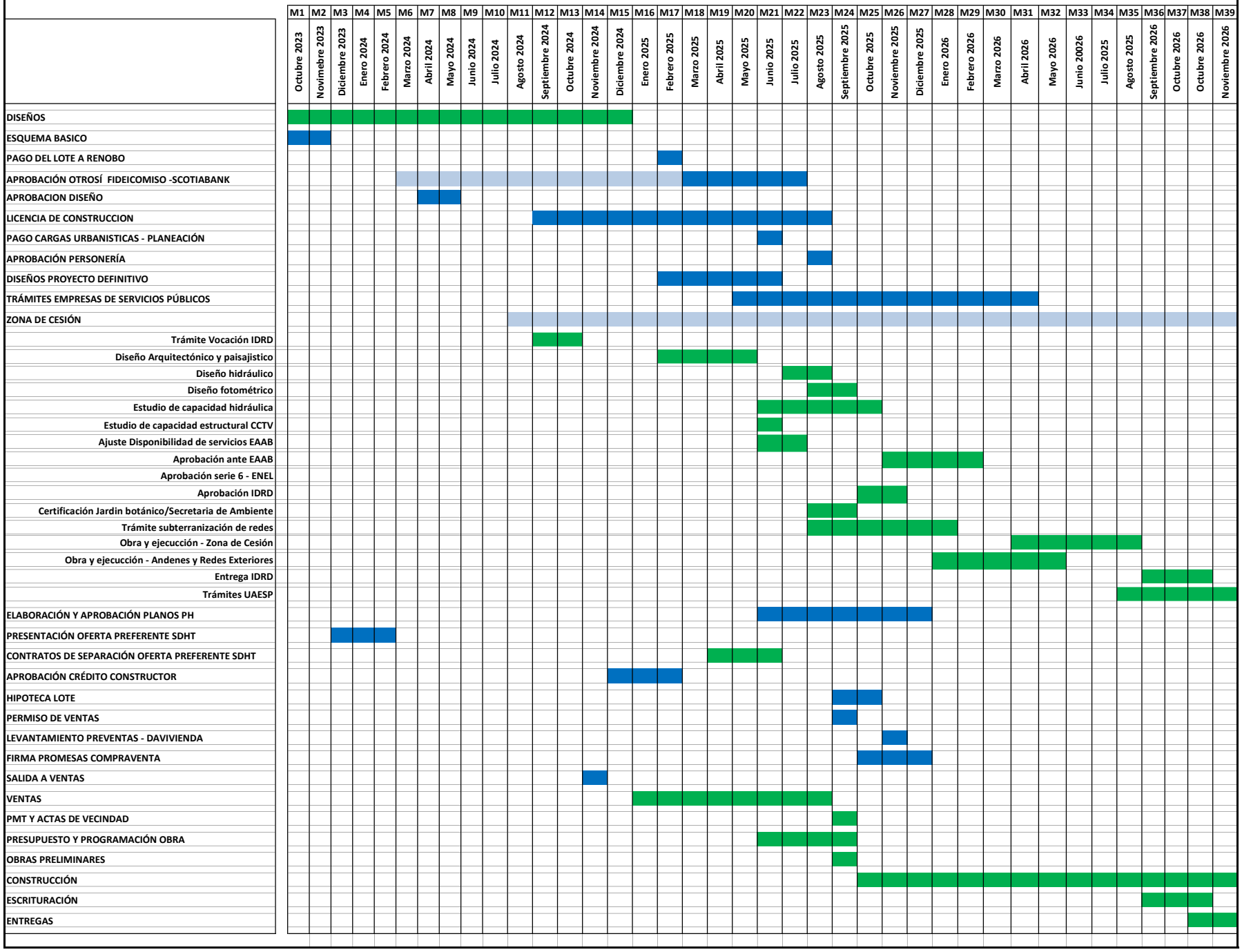
En virtud de lo anterior, y con el fin de mantenerlos informados, adjuntamos el cronograma actualizado del proyecto, el cual refleja los nuevos tiempos estimados para el desarrollo de las actividades de obra.

Agradecemos su comprensión y quedamos atentos a cualquier observación o requerimiento adicional.

Atentamente,

Álvaro Hernán Vélez
Representante Legal

Proyecto : LAS ATALAYAS



Bogotá D.C., 25 de septiembre de 2025
Señores:
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RenoBo
Atn. Cristina Laviera – Santiago Martínez
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Ciudad

Asunto: Actualización del cronograma general del proyecto *Las Atalayas*

Cordial saludo,
En atención al seguimiento del proyecto *Las Atalayas* y como actualización a nuestra comunicación del 6 de junio de 2025, nos permitimos informar que el cronograma general del proyecto ha sido ajustado teniendo en cuenta los avances recientes en licenciamiento, ventas y gestión fiduciaria, así como las situaciones pendientes que impactan directamente en la programación de obra y urbanismo.

La Curaduría Urbana No. 1 otorgó la licencia de construcción mediante resolución de julio de 2025, la cual quedó en firme y ejecutoriada el 5 de septiembre de 2025. Con este hito, los ajustes por retrasos de licenciamiento ya fueron incorporados en la programación general del proyecto.

A la fecha, se han iniciado las ventas y se cuenta con 115 unidades comercializadas de un total de 120 disponibles, alcanzando un nivel de avance comercial que respalda el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto.

El IDRD emitió en octubre de 2024 el oficio de vocación con los lineamientos técnicos para la zona de cesión, los cuales fueron tenidos en cuenta en el diseño arquitectónico preliminar. No obstante, este diseño se encuentra pausado hasta tanto RenoBo imparta la instrucción correspondiente al PAS–FCO, en cumplimiento de lo previsto en el contrato de colaboración.
Dada la naturaleza del suelo en desarrollo, reiteramos la recomendación de avanzar en los diseños complementarios de urbanismo (iluminación, desagües, acometidas, etc.), de manera que estas obras puedan ejecutarse en paralelo al desarrollo de las viviendas.

El proyecto continúa a la espera de la formalización del otrosí integral al contrato de fiducia inmobiliaria, documento indispensable para habilitar la constitución de hipoteca y la solicitud de crédito constructor. Según lo informado en la reunión del 24 de septiembre, se prevé que dicho otrosí se encuentre listo para firma en la primera semana de octubre de 2025.
Es fundamental contar con este instrumento jurídico actualizado, ya que sin él no es posible materializar los desembolsos del crédito constructor ni garantizar la viabilidad financiera de la obra.

Siendo así se adjunta la nueva programación ajustada, la cual proyecta la entrega de viviendas para diciembre de 2026, considerando:

- Los tiempos que tomó la definición y expedición de la licencia.
- La necesidad de formalizar el contrato de fiducia actualizado para viabilizar el crédito.
- La definición de fuentes y recursos del PAS–FCO para urbanismo.

Este ajuste responde a circunstancias ajenas a la gestión directa del constructor, relacionadas principalmente con trámites institucionales y fiduciarios.

En consecuencia, solicitamos a RenoBo:

- Dar celeridad a la instrucción para el uso de recursos del PAS–FCO destinados al urbanismo.
- Coordinar con la Fiduciaria la suscripción del otrosí de fiducia en los tiempos previstos, a fin de no generar mayores afectaciones en el inicio de obra.

Adjuntamos a la presente el cronograma actualizado con las fechas revisadas.

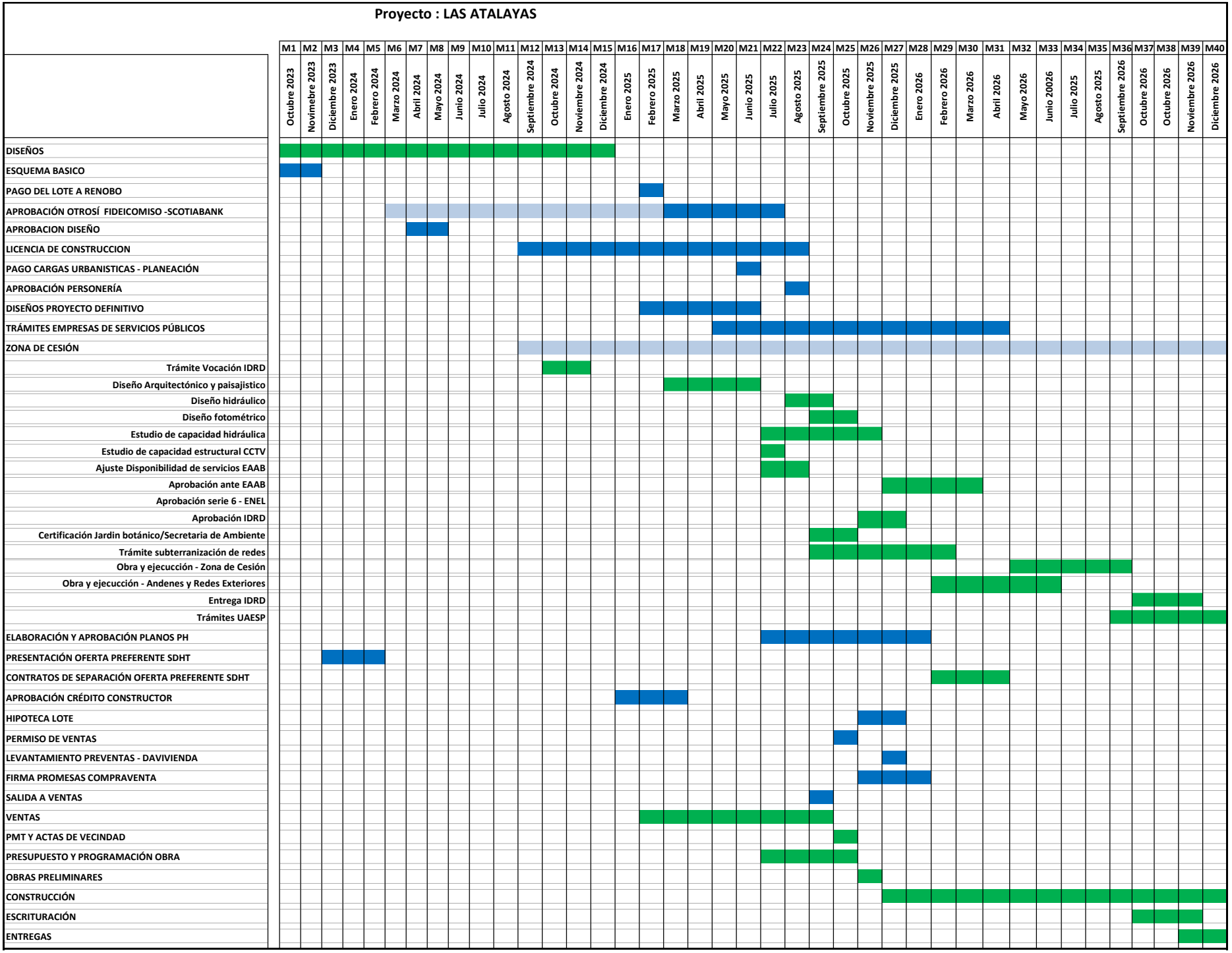
Agradecemos su atención y quedamos atentos a cualquier observación o requerimiento adicional.

Atentamente,

Paola Zapata Rozo

Paola Zapata Rozo
Coordinadora de Proyectos
Triada SAS

Proyecto : LAS ATALAYAS



REFERENCIA: 11001-1-25-0313

RESOLUCION: 11001-1-25-0924 del 7 JULIO de 2025

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION LAS ATALAYAS se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el predio localizado en la KR 86 A 56 C 01 SUR de la Localidad de Bosa.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-25-0313 del 28 de marzo de 2025, la sociedad TRIADA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO LAS ATALAYAS identificado NIT 800.179.736-3, solicitó ante este despacho aprobación de la Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo denominado URBANIZACION LAS ATALAYAS y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el predio ubicado en la KR 86 A 56 C 01 SUR, con Folio de Matrícula No.50S-40371678 y CHIP AAA0173BWTO.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana KR 86 A 50 C 01 SUR se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Local No. 16 EDEN Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas, con Tratamiento de Desarrollo.

Que mediante el artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa n.° CU-5.1 "Tratamientos urbanísticos" del presente Plan"*.

Que el predio no está sujeto a la formulación y adopción de Plan Parcial, en concordancia con el numeral 2 del artículo 277 del Decreto Distrital 555 de 2024, el cual establece que para los terrenos en área urbana que cuenten con un área neta inferior a diez (10) hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un curador urbano.

Que el predio ubicado en la KR 86 A 50 C 01 SUR, sobre el cual se proyecta el Desarrollo ***"URBANIZACION LAS ATALAYAS"***, se encuentra incorporado en el Plano Topográfico de la cartografía oficial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD,

con código 0045880202 con área de 3.213,90 m2 y registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40371678 localizado en suelo urbano.

Que el predio cuenta con oficio expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD No. 2014EE26975 del 06 de junio de 2014, sobre la *"Incorporación de Plano Topográfico"*, el cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.

Que el Desarrollo denominado ***"URBANIZACIÓN LAS ATALAYAS",*** se encuentra localizado en zonas de amenaza BAJA por fenómenos de remoción en masa y NO se encuentra en zona de amenaza por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas No. CG-3.3.1 Amenaza por remoción en masa y No CG-3.3.10 Amenaza por inundación, que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 293 del Decreto Distrital 555 de 2021 el Desarrollo denominado **URBANIZACION LAS ATALAYAS**, será exigible para el desarrollo de programas de Vivienda de Prioritario (VIP) subsidiable, un porcentaje del 20 % del suelo útil que corresponde a 451,22 m2.

Que como cumplimiento de la obligación VIP el proyecto se acoge a lo señalado en el artículo 295 Decreto Distrital 555 de 2021 dejando en el mismo proyecto un índice de construcción mínimo de 0,80 que corresponden a 514,22 m2.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021, los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en el proyecto, por lo cual el proyecto prevé un índice 2,25 menor a 2.32 siendo el 12% de exigencia que equivale a 385,67 m2 .

Con obligación VIS y VIP en sitio		**Sin obligación VIS y VIP en sitio**	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**CARGAS GENERALES (% ANU)**	**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**	**CARGAS GENERALES (% ANU)**
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%

≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%
≤2,82	18%	≤2,25	25%

Que de acuerdo con lo señalado en el numeral 1 del artículo 289 del decreto 555 de 2021, incentivos sobre el pago de carga general mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en el tratamiento de desarrollo 2454,53 m2 que con el factor de conversión de 0,12 corresponde a 294,53 m2 lo cual deja 91.14 m2 los cuales se compensan en dinero de acuerdo con lo señalado en el recibo No. 25990039749 del 26 de junio de 2025.

Que el predio se encuentra ubicado en Rango 1 de Edificabilidad, de acuerdo con lo señalado en el mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad del tratamiento de Desarrollo", se permite un Índice de Construcción básico de 0.20 sobre Área Neta Urbanizable y un máximo de 2.57.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 288 del Decreto Distrital 555 de 2021, los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos, el proyecto prevé un índice igual a 2.25 por dejar la obligación de VIS y VIP en sitio siendo el 45% de exigencia.

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17%	0%	22%	0%
≤1,25	23%	0%	28%	0%
≤1,75	34%	0%	39%	0%
≤2,00	39%	5%	44%	5%
≤2,25	45%	11%	50%	11%
≤2,50	50%	16%	NA	NA
≤2,82	57%	22%	NA	NA

Que el proyecto propone en sitio el 29,80% de cesión destinado a parque como cumplimiento de carga local que equivale a 957,79 m2

Que de acuerdo con lo señalado en el numeral 2 del artículo 289 del decreto 555 de 2021, incentivos sobre el pago de cesión para la carga local mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en el tratamiento de desarrollo 1314,77 m2 que con el factor de conversión de 0,22 corresponde a 289,25 m2.

Que teniendo en cuenta que el 11% máximo a compensar corresponde a 353,53 m2 y que después de descontar el área de incentivo el total que se compenso como carga local se compensan en dinero de acuerdo con lo señalado en el recibo No. 25990039751 del 26 de junio de 2025.

Que de conformidad con los artículos 290 y 291 del Decreto 555 de 2021 se exige el 8% del área Neta urbanizable la cual corresponde a 257,11 m2 como obligación de cargas locales asociadas a equipamiento comunal público el cual se compensa en dinero de acuerdo con lo señalado en el recibo No. 25990039754 del 26 de junio de 2025.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia de los oficios 3531003-S-2023-258339 del 6 de octubre de 2023 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., de ENEL (CODENSA) S.A. E.S.P. el oficio No. 303521221 de fecha 12 de febrero de 2024 y el oficio No. ID DS-017142-2024 del 18 de septiembre de 2024 expedido por la empresa VANTI.

Que para el desarrollo denominado **"*URBANIZACION LAS ATALAYAS*",** ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 1783 de 2021; y, los Decretos Distritales 555 de 2021 (POT) y 603 de 2023.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015[1], para el desarrollo en referencia, la Curadora Urbana No.1 comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios enviados por correo certificado del 31 de marzo de 2025 y se realizó publicación el 14 de mayo de 2025 en la página web de la Curaduría Urbana.

[1] Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015[2], para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio objeto de licencia, en un lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron las fotografías de la valla al expediente el 31 de marzo de 2025.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **"*URBANIZACION LAS ATALAYAS*"**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. **CU1B278/4-09.**

Que igualmente se realizó el estudio del Proyecto Arquitectónico denominado Urbanización **LAS ATALAYAS**, a desarrollarse sobre el lote útil resultante, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y Decreto 603 de 2023.

Que el proyecto de construcción objeto de aprobación consiste en una edificación en doce (12) pisos, para ciento veinte (120) unidades de vivienda VIS y VIP, con un bloque en dos (2) pisos para un (1) local de comercio tipo I y equipamiento comunal, con ciento veinte (120) cupos para bicicletas.

Que una vez revisado el referido proyecto, cumple con el Decreto 555 de 2021, Decreto 603 de 2023 y la NSR-10.

Que el solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción de los proyectos **LAS ATALAYAS**, pre impreso No. 25320002489 del 13 de junio de 2025, por la suma de CUATRO MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL Pesos ($4.095.000,00.°°) M/CTE

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de renovación urbana, contenido en los Decretos

[2] Modificado por el artículo 18 del Decreto 1783 de 2021

Distritales 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y 603 de 2023, por lo que este Despacho lo considera procedente.

Que igualmente, la construcción planteada, además de ajustarse a las normas antes mencionadas, el proyecto cumple con la NSR-10.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1. Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva Demolición Total y Cerramiento, a la sociedad TRIADA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO LAS ATALAYAS identificado NIT 800.179.736-3 en el predio localizado en la KR 86 A 56 C 01 SUR de la Localidad de Bosa, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2. Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo ***"URBANIZACION LAS ATALAYAS"*** identificado con No **CU1B278/4-09** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. H-73 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTÍCULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, los señores TRIADA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO LAS ATALAYAS identificado NIT 800.179.736-3; para el proyecto denominado "***URBANIZACION LAS ATALAYAS***", localizado en la KR 86 A 56 C 01 SUR con Folio de Matrícula No. 50S-40371678 y CHIP AAA0173BWTO.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana

No. 1 bajo la referencia No.11001-1-25-0313.

ARTÍCULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION. El término de vigencia de la Licencia de urbanismo en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento que se otorga con la presente Resolución, será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

Las solicitudes de prórroga deberán formularse con anterioridad mayor a treinta (30) días hábiles previos al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 5. DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

5.1. Establecer como titular de la Licencia a la sociedad TRIADA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO LAS ATALAYAS identificado NIT 800.179.736-3.

5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado **URBANIZACION LAS ATALAYAS,** al arquitecto LUIS GUILLERMO VELEZ TRUJILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79143358, portador de la Tarjeta Profesional No.A25101999-79143358, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTÍCULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACION LAS ATALAYAS**, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse 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 de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que

corresponda.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con lo establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **URBANIZACION LAS ATALAYAS**, 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 Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTÍCULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre: **URBANIZACION LAS ATALAYAS.**
- Dirección: KR 86 A 56 C 01 SUR
- Área Bruta: 3.213,90 m2.
- Área Neta Urbanizable: 3.213,90 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50S40371678.
- CHIP: AAA0173BWTO.

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACION LAS ATALAYAS.**

ARTÍCULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

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

- PARQUE: 957.79 M2.
- EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: 257.11 M2. (A compensar)

CARGA URBANISTICA DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES PROPUESTA: 1.214,90 M2.

AREA UTIL: 2.256,11 M2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. **CU1B278/4-09** que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen las siguientes normas generales y específicas para el desarrollo **URBANIZACIÓN LAS ATALAYAS** las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, el Decreto 603 de 2022 y sus normas complementarias, así:

9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.1.1. **Zonificación Urbanística.**

- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de Actividad: Estructurarte Receptora de Actividades Económicas.
- Rango 2

9.1.2. **Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.**

- Según el Plano No CG-3.3.10 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No. CG-3.3.1 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

9.1.3. **Estrato socio-económico provisional.**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 551 de 2019, el estrato que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 10. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO - CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021, los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en el proyecto, por lo cual el proyecto prevé un índice 2,25 menor a 2.32 siendo el 12% de exigencia que equivale a 385,67 m2

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%
≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%
≤2,82	18%	≤2,25	25%

Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 1 del artículo 289 del decreto 555 de 2021, incentivos sobre el pago de carga general mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en el tratamiento de desarrollo 2454,53 m2 que con el factor de conversión de 0,12 corresponde a 294,53 m2 lo cual deja 91.14 m2 los cuales se compensan en dinero de acuerdo con lo señalado en el recibo No. 25990039749 del 26 de junio de 2025.

ARTÍCULO 11. CONDICIONES APLICABLES AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASOCIADAS A CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

1. Todo proceso de urbanización deberá garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida o propuesta en los sectores contiguos al mismo, para lo que deberá armonizar las áreas de cesión obligatorias con el espacio público existente, previo análisis de accesibilidad y conectividad acorde con las necesidades de

movilidad generadas por el proyecto y, de ser necesario, realizar intervenciones integrales de segmentos viales completos y de paramento a paramento.

2. Las áreas de cesión obligatoria en vías locales e intermedias, podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, siempre y cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para su ejecución.
3. La aplicabilidad de este mecanismo será aceptada por el "Comité de Seguimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatorias gratuitas al Distrito Capital", y será pagado al Fondo Compensatorio o el Mecanismo que para tal caso se cree, cuyos recursos, se destinarán al mantenimiento y conservación de la malla vial arterial y complementaria de la ciudad.
4. En el eventual caso que el urbanizador y/o tercero se le autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria en vía local e intermedia, este deberá realizar un plano récord de las áreas compensadas el cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine esa entidad.
5. El Instituto de Desarrollo Urbano - IDU realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, y construcción de las obras del espacio público para la movilidad y espacio público (andenes, plazas, plazoletas y alamedas) a cargo de urbanizadores y/o terceros (públicos y privados), que se establezcan en los diferentes instrumentos de planeación y movilidad, con el fin de expedir una constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas. La ejecución de la malla intermedia, local, plazas, plazoletas y alamedas en terrenos en proceso de urbanización deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito, por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas por el IDU.

ARTÍCULO 12. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar, además de lo dispuesto sobre obligaciones para cargas generales, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos, el proyecto prevé un índice igual a 2.25 por dejar la obligación de VIS y VIP en sitio siendo el 45% de exigencia.

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17%	0%	22%	0%
≤1,25	23%	0%	28%	0%
≤1,75	34%	0%	39%	0%
≤2,00	39%	5%	44%	5%
≤2,25	45%	11%	50%	11%
≤2,50	50%	16%	NA	NA
≤2,82	57%	22%	NA	NA

El proyecto propone en sitio el 29,80% de cesión destinado a parque como cumplimiento de carga local que equivale a 957,79 m2

De acuerdo con lo señalado en el numeral 2 del artículo 289 del decreto 555 de 2021, incentivos sobre el pago de cesión para la carga local mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en el tratamiento de desarrollo 1314,77 m2 que con el factor de conversión de 0,22 corresponde a 289,25 m2.

Teniendo en cuenta que el 11% máximo a compensar corresponde a 353,53 m2 y que después de descontar el área de incentivo el total que se compenso como carga local se compensan en dinero de acuerdo con lo señalado en el recibo No. 25990039751 del 26 de junio de 2025.

ARTÍCULO 13. RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

En tratamiento de desarrollo, la altura máxima de las edificaciones será dos veces la distancia al lindero del predio contiguo separado por el espacio público o vía. Se permite generar un retroceso por una única vez en cualquier nivel o a partir del nivel de empate con la construcción vecina o cubierta de primer piso.

ARTÍCULO 14. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Para calcular la carga local asociada al equipamiento comunal público para todos los productos inmobiliarios, a excepción del uso dotacional, se deberá entregar como carga para equipamiento comunal público el 8% del área neta urbanizable. Los predios en los que se desarrolle de manera exclusiva el uso dotacional estarán: exentos de la obligación de la cesión para equipamiento comunal público.

Sólo podrán compensarse las áreas de cesión para equipamiento comunal público cuando el área a ceder sea igual o menor a 500 m2. El 8% esta área corresponde a 257,11 m2 como obligación de cargas locales asociadas a equipamiento comunal público el cual se compensa en dinero de acuerdo con lo señalado en el recibo No. 25990039754 del 26 de junio de 2025.

ARTÍCULO 15. OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes obligaciones urbanísticas:

- Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia. Entrega de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.
- Entrega del suelo y dotación de las franjas paisajísticas sobre la malla vial arterial, según las condiciones establecidas en el presente Plan.
- En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos.
- Las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo se construirán de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades distritales competentes y de conformidad con la normatividad vigente.
- Las especificaciones técnicas para el diseño y construcción para el espacio público para la movilidad por parte del urbanizador serán las establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

ARTÍCULO 16. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO

Se establecen criterios de localización, dimensiones mínimas y configuración geométrica

para las cesiones de espacio público, priorizando la accesibilidad peatonal y vehicular, de acuerdo con la siguiente priorización:

- Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos, en consecuencia, no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y para el encuentro.
- Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo.
- La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por: parques, plazas y plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo.

1. Dimensiones mínimas:

- El área total del espacio público existente en el ámbito del cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.
- En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenirse para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.
- En proyectos de licenciamiento directo, el área mínima para la cesión de espacio público en sitio es de 400 m2 y conformará el globo mínimo en la regla de fragmentación.

2. Configuración Geométrica

- La dimensión del frente mínimo de la cesión en sitio deberá ser de 20 metros.
- La configuración geométrica de los polígonos de cesión de espacio público en sitio deberá cumplir con la proporción entre los costados de máximo 1 a 3 veces.
- Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio.
- Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas.

3. Accesibilidad

- Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas las áreas de cesión para espacio público.
- Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:
  • Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública.
- Se deberá garantizar el acceso peatonal a los predios vecinos colindantes a través de la configuración de senderos peatonales perimetrales en el diseño de las cesiones de espacio público peatonal y para el encuentro.

4. Fragmentación de la cesión y globos mínimos

En proyectos de licenciamiento directo, como mínimo el 70% de la cesión se deberá dejar en un solo globo, el área restante en globos mínimos de 400 m2.

5. Cerramientos

No se permiten los cerramientos perimetrales de parques y zonas verdes recreativas producto del cumplimiento de cargas locales.

6. Accesibilidad. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir 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 deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

7. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. 12.5. Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del plan parcial. 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 correspondan.

ARTÍCULO 17. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial arterial y local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la **URBANIZACION LAS ATALAYAS,** distinguido con el No. **CU1B278/4-09** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 18. USOS.

Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas"

Comercios y servicios básicos. Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (⅓) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad.

Cuadro de Usos del suelo

USO		AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	C 25
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	C 1, 25 MU2 MU3
		MA1 MA8

Respecto a las condiciones para el caso de vivienda VIP y VIS, Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS, debe tener en cuenta:

EXIGENCIA DE UN ÁREA MÍNIMA HABITABLE PARA LAS TIPOLOGÍAS CLÁSICAS DE VIVIENDA - UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Para las tipologías clásicas de vivienda -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar- que incluyen las categorías VIS y VIP, el Plan de Ordenamiento Territorial establece un estándar de metros cuadrados por habitación (18m2), una configuración y espacios mínimos y un área mínima habitable, que corresponde a la requerida para dos cuartos de habitación, así:

Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva:

Conforme lo determina el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 aclarado por la circular 007 de Febrero de 2022, para garantizar la generación de viviendas con calidad arquitectónica y espacial para el cuidado de sus habitantes, el área mínima habitable será la siguiente:

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA HABITABLE	CONFIGURACIÓN Y ESPACIOS MÍNIMOS	ESTÁNDAR DE METRO CUADRADO POR HABITACIÓN
Vivienda VIP y VIS Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS	36 metros cuadrados (m2	Cocina, baño. dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la VIP actividad física	Metros cuadrados

Nota 1: En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

Nota 2: Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en este artículo, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de

habitación definidos en cuadro anterior, sin que esta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

Nota 3: Las disposiciones establecidas en este artículo no. son aplicables para el reconocimiento de edificaciones existentes de viviendas de interés social en: áreas objeto de legalización urbanística y viviendas en bienes de interés cultural."

De lo anterior, se concluye lo siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable
Vivienda VIP y VIS - Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS-VIP	36 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS resultado de la obligación urbanística en todos los tratamientos urbanísticos.	42 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.	42 metros cuadrados (m2)

Nota 4: Para la VIP y VIS, unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP, el área mínima habitable se obtiene a partir de la aplicación del estándar de metros cuadrados por habitación al número de cuartos de habitación, sin que pueda ser menor al área mínima habitable por tipo de vivienda, que corresponden a 36 metros cuadrados (m2).

Nota 5: En relación con la VIS y VIP que se construya en cumplimiento de la obligación urbanística que sobre el particular contempla el Plan de Ordenamiento Territorial y aquella que se construya en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para acceder al incentive de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad, el área mínima habitable es de 42 m2.

De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384 del Decreto 555 de 2021, cuando se desarrolle un numero de cuartos de habitación distinto al definido en la casilla de "Configuración y espacios mínimos", el área mínima de la vivienda debe ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados por habitación, por lo cual debe inferirse que se permite plantear viviendas con un solo cuarto de habitación, siempre y cuando se respete el área mínima habitable por tipo de vivienda. En

la siguiente tabla se ejemplifica la manera de determinar el área mínima habitable:

VIP y VIS, unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VTP	
Numero dc cuartos de habitación	Área mínima Habitable (m2)
1	36
2	36
3	54
4	72

VIS -VIP en cumplimiento de la obligación urbanística y para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en tratamiento de desarrollo	
Numero de cuartos de habitación	Área mínima Habitable (m2)
1	42
2	42
3	54
4	72

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 1 de la ley 1114 de 2006 se exige a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dichas poblaciones, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Si bien las viviendas colectiva y habitacional con servicios son tipologías especiales en las que la relación entre los espacios privados y de uso común presenta particularidades propias de las nuevas dinámicas habitacionales que en razón a su especificidad siguen una reglamentación particular que permite garantizar el derecho a la vivienda digna en su componente de habitabilidad en la integralidad del espacio privado.

La excepción de las tipologías de vivienda colectiva y con servicios en la regulación del artículo 384 no significa que la vivienda colectiva y con servicios quede exenta de requisitos mínimos de espacio pues aunque no le sean expresamente aplicables los tipos de espacios requeridos para la configuración arquitectónica de las tipologías de vivienda VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIP-VIS si se encuentra sujeta al estándar de metros cuadrados por habitación que para una interpretación coherente y sistemática del Plan de Ordenamiento Territorial resulta exigible en cualquier tipología de vivienda.

18.1. REQUISITOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA VIVIENDA COLECTIVA Y LAS SOLUCIONES HABITACIONALES CON SERVICIOS

Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

El área mínima habitable será la siguiente:

<table>
<tr><th></th><th>Área mínima habitable</th><th>Configuración de los espacios mínimos</th><th>Estándar de metros cuadrados por habitación</th></tr>
<tr><td>Vivienda colectiva</td><td rowspan="2">18 metros cuadrados en el uso (m2)</td><td>Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.</td><td rowspan="2">18 metros cuadrados (m2)</td></tr>
<tr><td>Soluciones habitacionales con servicios</td><td>Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.</td></tr>
</table>

Nota 1: Todas las unidades de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, además de los espacios que conforman su equipamiento comunal privado, deberán cumplir integralmente con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en la Ley 361 de 1997 y los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y las demás normas técnicas de accesibilidad universal vigentes.

Nota 2: Se entiende por área mínima habitable aquella que corresponde al área construida para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de

acopio.

Nota 3: En todo caso, la sumatoria de la configuración de los espacios mínimos a los que hace referencia este artículo junto con la habitación, corresponderán como mínimo a 18 m2.

25.4 Requisitos para las edificaciones con soluciones habitacionales con servicios del adulto mayor y medicalizadas.

La edificación de las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas que desarrolle espacios asociados a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos para las edificaciones y aplicables al proyecto contenidos en el anexo técnico "Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud" de la Resolución 3100 de 2019, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En especial, deberá cumplir, en lo aplicable a edificaciones, con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección denominada "estándares y criterios aplicables a todos los servicios", concretamente, con los estándares de infraestructura para "edificaciones de uso mixto" y los de "edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto" de dicha sección.

Dicha disposición será aplicable salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios de salud para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">USO</td><td colspan="6">Área construida en el uso m2 por predio</td></tr>
<tr><td colspan="6">ESTRUCTURANTE</td></tr>
<tr><td colspan="2">TIPO 1 Menor a 500</td><td colspan="2">TIPO 2 entre 500 y 4000</td><td colspan="2">TIPO 3 Mayor a 4000</td></tr>
<tr><td rowspan="2">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="2">COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS</td><td colspan="2">C
15</td><td colspan="2">C
15
MU1
MU3</td><td colspan="2">C
6,15
MU1
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td></tr>
</table>

		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMOVIL	C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	BIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 5,11 MU1 MU3		C 5, 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION LAS ATALAYAS se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el predio localizado en la KR 86 A 56 C 01 SUR de la Localidad de Bosa.

		C 22		C 22 MU1 MU3		C 22 MU1 MU2 MU3	
	SERVICIOS LOGISTICOS	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		ESTRUCTURANTE		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3
		AIA	AIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3
		AIA	AIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1 MA2 MA3 MA7

		MA8	MA8	MA8
	INDUSTRIA MEDIANA	C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3
		AIA	AIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta

	alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimiento previo o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada

	en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

DOTACIONAL	AREA DE ACTIVIDAD	
	ESTRUCTURANTE	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

18.2 APLICACIÓN DE LAS ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

Para la identificación de las acciones de mitigación de impactos ambientales aplicables al uso a implantar o reconocer, se deberá realizar la auto declaración por impacto: Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la siguiente tabla.

Uso de BAJO impacto ambiental	Uso de alto impacto ambiental
ASPECTO AMBIENTAL	
RESIDUOS PELIGROSOS	
Es Micro generador de residuos peligrosos (hasta 100.0 kg/mes calendario) incluidos en las corrientes descritas en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o Sustituya.	Es Mediano generador o gran generador (mayor a 100 kilogramos mensuales) de residuos peligrosos descritos en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o Sustituya.

PRESIÓN SONORA	
El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y genera al exterior máximo 55 decibeles de los niveles estándares máximos permisibles de emisión de ruido señalados en el Artículo 9° - Estándares máximos permisibles de emisión de ruido, de la resolución 627 del 2006, las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.	El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y/o nocturno y genera al exterior por encima de 55 decibeles hasta los niveles estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) para el Sector C. (Ruido Intermedio Restringido), de la resolución 627 del 2006 y las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR FUENTES FIJAS	
Genera emisiones al exterior que no requieren estudio ni permiso pero que necesitan dispersión de manera adecuada, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.	Genera emisiones al exterior que requieren de estudio y permiso de emisiones, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.
EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR OLORES	
La actividad desarrollada en el establecimiento no produce sustancias generadoras de olores ofensivos y/o no se encuentra dentro de las actividades descritas en la Resolución del Ministerio de Ambiente 1541 de 2013, o la norma que la modifique o sustituya; o genera olores que se puedan mitigar a través de sistemas de control.	La actividad desarrollada en el establecimiento emite sustancias generadoras de olores ofensivos y/o se encuentra dentro de las actividades descritas en la Resolución Min Ambiente 1541 de 2013 o la norma que la modifique o sustituya.
Condiciones: i. Todo establecimiento de uso no industrial y no residencial que, dentro de sus actividades presente al menos una de las características descritas en la columna denominada "Uso de alto impacto ambiental", se clasificará automáticamente como Impacto ambiental alto. ii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea bajo, no se requiere concepto previo al proceso de Licenciamiento. iii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea alto, se deberá	

obtener concepto previo de la entidad Ambiental. En todo caso, las autoridades ambientales harán control posterior; este podrá hacerse bajo los programas de Inspección Vigilancia y Control - IVC.
iv. Las autoridades ambientales deberán mantener actualizada y publicada la georreferenciación de la localización de los usos con la clasificación de la auto declaración de impacto ambiental, que facilite la identificación y el control de los aspectos ambientales mencionados en el artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACION IMPACTO AMBIENTAL (MA)

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA 1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 3	Adecuada localización del uso de alto	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador

		impacto ambiental	complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
2	MA 4	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021 en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el presente Plan. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 5	Adecuada localización del uso de alto	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros,	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador

		impacto ambiental	medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA 6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	• Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	• Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA 8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las

			orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANISTICA (MU)

No	ACCION DE MITIGACION	CONDICIONES TECNICAS
MU1	Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	CONDICION DE LOCALIZACION
		Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima

		de cinco (5) metros.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.
		Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.
		CONDICION DE TAMAÑO
		Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.
		Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso. Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m2, ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o

		mayores al 8% del área útil del predio.
		CONDICION FISICA
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras movibles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el

		almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
MU2	Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	**CONDICION FISICA**
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y	**CONDICION FISICA**
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de

	funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

ARTÍCULO 19. Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se

desarrolle en el lote único que conforma la **URBANIZACION LAS ATALAYAS**

19.1. EDIFICABILIDAD

19.1.1 Edificabilidad Y Altura Máxima En El Tratamiento Urbanístico De Desarrollo

Las condiciones generales de edificabilidad se listan de conformidad con el anexo 5 del Decreto 555 de 2021, modificado por el Decreto 466 de 2024.

La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA INDICE DE CONSTRUCCION SOBRE AREA NETA URBANIZABLE		NUMERO MAXIMO DE PISOS
	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con Obligación VIS y VIP en sitio
Rango 1	2.82	2.25	Resultante

Cumplimiento de la obligación de destinación a vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el mismo proyecto.

Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable y de Vivienda de Interés Social (VIS) cuyo índice de construcción corresponda mínimo a 1,75 sobre Área Neta Urbanizable correspondiente a la obligación. Dicha obligación podrá mezclarse con otros usos, con el fin de incentivar el desarrollo de la obligación en sitio, siempre cuando se cumpla con los índices de construcción destinados a la obligación VIS y VIP.

19.1.2 ALTURA MÁXIMA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES, EN NÚMERO DE PISOS

ALTURA

- La altura es la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento de Desarrollo y las limitantes generales de altura, que para este caso de conformidad con lo establecido por la aeronáutica civil son 45 metros.

Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

- Toda placa cuenta como piso, con la siguiente excepción: Sótanos, semisótanos y cubiertas.
- Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: duetos, chimeneas, remates de cubiertas, *puntos fijos, cerramientos,* tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, *hall de cubierta.* Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.
- Con excepción de lo dispuesto para *terrenos inclinados,* en todos los puntos de corte sobre la *línea de inclinación del terreno,* la edificación está limitada por la altura máxima permitida.
- La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la *línea de inclinación del terreno,* hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

ALTURAS POR PISO

Uso o área	**Altura mínima libre por piso en metros**	**Altura máxima libre por piso en metros**
Comercio y Servicios	2.30	4.20
Industria	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20

- La altura mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre placas.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sobre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 4,20 m adicional, o fracción de esta dimensión, se contabilizarán como piso adicional.
- En los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.

19.1.3 TIPOLOGIA AISLADA

AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS

a. Exigencia de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo

Se exige a partir del nivel de terreno o de empate con las edificaciones colindantes superiores a tres (3) pisos.

b. Dimensionamiento de aislamiento contra predios vecinos en el Tratamiento de Desarrollo

La dimensión mínima del aislamiento contra predios vecinos corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta. No se permite aislamiento contra predios vecinos con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros.

c. Empates en el Tratamiento de Desarrollo

Se permite el empate volumétrico con edificaciones colindantes existentes superiores a tres (3) pisos. A partir del nivel de empate aplica el aislamiento contra predios vecinos, que corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta.

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION LAS ATALAYAS se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el predio localizado en la KR 86 A 56 C 01 SUR de la Localidad de Bosa.

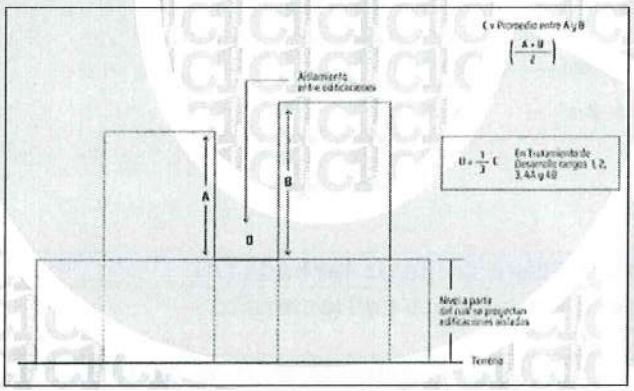
AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES

Exigencia de aislamientos entre edificaciones

- Aplica a edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.
- Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
- Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada, con las siguientes excepciones

  - ✓ Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento entre edificaciones para la *altura máxima de la edificación,* de acuerdo con el respectivo tratamiento.
  - ✓ Los avances de fachada permitidos.

Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones



En edificaciones cuya dimensión de *aislamiento entre edificaciones* supere seis (6 ,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el *aislamiento entre edificaciones.*

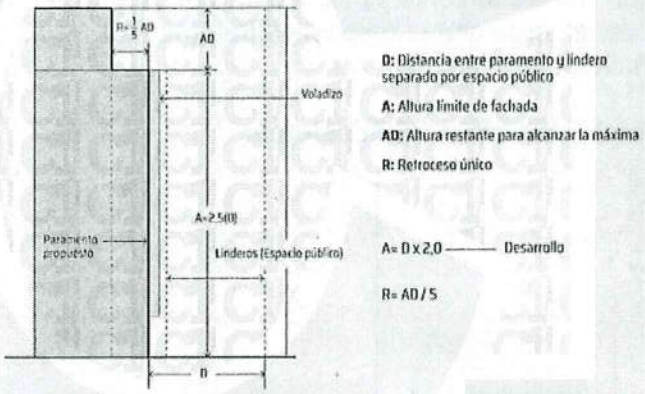
La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

Tratamiento		Proporción del aislamiento entre edificaciones
Desarrollo	Rango 3	1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a seis (6 .00) metros.

RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO

Retrocesos de fachada contra espacio público en el tratamiento Desarrollo

La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:



Distancia entre paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público (D)	Altura límite de fachada (A) Tratamiento de Desarrollo
Menor o igual a 30 metros	2 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio publico
Mayor a 30 metros	No aplica.

A partir de la altura límite de fachada (A), se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada (A) y el retroceso correspondiente a la altura adicional que

alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (O).

Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique.

VOLADIZOS

Aplicación de voladizos

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- Se permite voladizo sobre áreas o franjas de control ambiental de la malla vial arterial, ejecutadas y entregadas al Distrito Capital.
- No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Dimensionamiento máximo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	**Predios con APAUP, o control ambiental existente**	**Predios sin antejardín**
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite	
Mayor a 6,00 *y* hasta 10,00 metros	0,60 metros	**0.60**
Mayor a 10.00 *y* hasta 15,00 metros	0,80 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	1,00 metro	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial 1,50 metros	1,50 metros	

Empates de voladizos

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

Manejo de voladizos

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

19.1.4 PATIOS

- En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el nivel del piso donde se plantee la vivienda.

19.1.5 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:

- La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.
- Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

19.1.6 ANTEJARDIN

En el tratamiento de desarrollo no se exige antejardín, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente. En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.

19.2 FACHADAS ACTIVAS

El proyecto deberá cumplir con las condiciones señaladas en los artículos 162 y 272 del Decreto 555 de 2021, en especial en lo relacionado con Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

19.3 CERRAMIENTO

Cerramientos contra predios colindantes

- Se permite una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo para eliminar servidumbre, este cerramiento se permite sobre el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.
- Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público

- En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en

pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt.).

- En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mt.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.
- Otros tipos de cerramientos que por razones de seguridad y del uso mismo asociados a usos dotacionales sean requeridos, podrán ser autorizados mediante concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

ESTACIONAMIENTOS:

Se deberá contar con lo siguiente para el área de actividad donde se encuentra el predio objeto de la consulta:

	EXIGIDO	**OPCIONAL**	
Área de actividad	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamientos sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Grandes Servicios Metropolitanos	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 20%	Hasta el 15%

Nota: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

Nota. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a

estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.

Nota. La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

Nota. En el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos se podrán plantear espacios que permitan el uso de vehículos de transporte público individual, colectivo, vehículos compartidos, *Kiss and Ride*, entre otras alternativas de movilidad para sus visitantes cuya área no se contabilizará dentro del porcentaje (%) de área máxima y adicional destinada al estacionamiento. Lo anterior, sujeto a los lineamientos que establezca la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco de los estudios de movilidad aplicables, o los parámetros que defina el Plan de Movilidad Sostenible y Segura.

Nota 7. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos establecidos en el presente artículo podrán ser modificados por la administración distrital en el corto y mediano plazo del Decreto 555 de 2021, en el marco de la política de gestión de la demanda definida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, para lo cual la Secretaría Distrital de Movilidad

Se deberá contar con los siguientes cupos mínimos obligatorios para cualquier área de actividad:

ÁREA MÍNIMA DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS DE BICICLETAS U OTROS VEHÍCULOS DE MICRO MOVILIDAD

- Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de viviendas por un (1 ,00) m2.
- Para los usos no residenciales, con un *área construida para el cálculo de estacionamientos* igual o superior a 100m2, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1 ,00) m2 por cada 100 m2 de *área construida para el cálculo de estacionamientos.*
- El área resultante se puede cumplir en superficie (horizontal o vertical) o en niveles superpuestos, empleando alternativas tecnológicas.

- Las áreas de estacionamientos previstas en este literal, corresponden a estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, señalados en la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaría de Movilidad o la disposición que la modifique, complemente o sustituya.
- El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del *Equipamiento Comunal Privado,* como parte del porcentaje de destinación restante.
- Se permite la localización de estos estacionamientos en el piso de acceso, sótano o semisótano. Se permite también en otros niveles, en cuyo caso se debe contar con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica, que permitan el tránsito de bicicletas sin interrumpir los flujos peatonales.

Cupos accesibles para personas con discapacidad

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamientos accesibles para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones

- Se deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del presente plan, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

- El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas y en los casos en los que aplique, cumplir con lo que establezca el estudio de movilidad aplicable aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y vigilado su cumplimiento por esta entidad.
- Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al sistema de transporte serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.
- La disposición de los cupos para todos los vehículos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes y demarcados al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el

aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas. d. Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.
- En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
- En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m

para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.

- En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.

Dimensión de los estacionamientos

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

- Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.
- Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.
- Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas. En caso de que esa guía no determine dimensiones para el tipo de estacionamiento requerido, se deberá cumplir con las siguientes dimensiones, que pueden ser modificadas, adicionadas o precisadas por la Secretaría Distrital de Movilidad:

TIPO DE PARQUEO	ANCHO (M)	LARGO (M)	ANCHO DEL AREA DE CIRCULACION
En paralelo con área de circulación	0.60	2.00	1.75

central			
Internacionales con área de circulación laterales	0.60	3.00	1.75
Intercaladas con área de circulación central	0.60	2.00	1.75
En espiga con área de circulación central	0.50	1.40	1.00
Dispuestas en vertical con área de circulación central	0.60	2.00	1.75

- Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micro movilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad
- Las dimensiones para los cupos de estacionamientos de carga y descarga son de 12,50 metros por 3,50 metros libres.
- Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tracto camiones, con semirremolque o remolque, son de 19,00 metros por 3,50 metros.
- Dimensiones de cupos para vehículos especiales:

VEHICULO	DIMENSIONES
Coche funebre	3.00 m x 8.00 m (Debe contar con tope llantas)
Transporte escolar	3.50 m x 10.00 m (Debe contar con tope llantas)
Vehiculo de mercancias	3.50 x 12.50 m (debe contar con tope llantas)
Vehiculo de emergencia y/o Ambulancia	3.50 m x 8.00 m (Debe contar con tope llantas)
Carros de Bomberos	4.5 m 12.8 m (Debe contar con tope llantas)

- Los cupos de estacionamientos para vehículos cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.
- Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

- Áreas de maniobra y circulación: El ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo 4,50 metros libres, cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento en doble crujía, su ancho mínimo será de 5,00 metros, cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, el ancho del área de maniobra se podrá reducir a 4,50 metros, cuando los estacionamientos estén dispuestos en paralelo el ancho de circulación podrá reducirse a cuatro metros (4,0 m.).
- El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estas. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo tomado al borde de la cara de la columna o muro puede ser inferior a 2,30 metros.
- Las rampas de acceso vehicular: Su desarrollo no debe superar la pendiente o inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a 3 metros hacia el interior del predio.
- La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.
- El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa de acceso vehicular será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos el radio mencionado deberá ser medido con respecto al carril interior de la rampa.
- La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,30 m.
- Se permite servidumbre horizontal de máximo dos (2) cupos de estacionamiento. Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados con servidumbre vertical, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos

estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto. En las servidumbres de las que trata el presente numeral no se permite la localización de estacionamientos para discapacitados. Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidos para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

Áreas que se pueden contabilizar como equipamiento comunal privado

- Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de disfrute para la comunidad, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y porterías, baños públicos o comunales, depósitos de uso común.
- El porcentaje restante de destinación de equipamiento comunal privado puede corresponder, además de las áreas contabilizables como equipamiento comunal privado, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad. y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.

Áreas que no se pueden contabilizar como equipamiento comunal privado

- Áreas de estacionamientos y circulación vehicular
- Cuartos de bombas o de mantenimiento
- Subestaciones eléctricas
- Cuartos de acopio
- Shut de basuras
- Depósitos privados
- Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de *área construida en el uso,* deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

Usos diferentes al Residencial

10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.

- El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.
- Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el *área construida en el uso* para cada uno de los usos planteados.

DESTINACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Porcentaje mínimo del Destinación del ECP

40%: Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%: Servicios comunales en áreas construidas
Restante: Puede corresponder, además de las destinaciones anteriores, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos *ylo* de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.

De conformidad con el Decreto 122 del 30 de marzo del 2023 *"Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones."*

Composición y equipamiento comunal privado de los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

Para el licenciamiento de proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, estos se deben componer de mínimo cinco (5) unidades residenciales, y deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas y/o adicionales exigidas en la proporción y con la destinación que se señala en el presente decreto.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las siguientes:

- Las zonas verdes descubiertas, terrazas, plazoletas internas, huertas y áreas de acondicionamiento físico al aire libre.

- Los servicios ubicados en áreas construidas cubiertas tales como: salones comunales, áreas de estar, juego y acondicionamiento físico, piscinas, saunas y spa, salas de coworking, auditorios, teatrinos, oratorios, comedores, zonas de lavandería, cocinas y baños, entre otros.

Nota. Todos los espacios que se contabilicen como equipamiento comunal privado deberán tener acceso directo desde las áreas de uso común.

Nota. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación de vehículos, personas o equipos especiales, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de almacenamiento de residuos domiciliarios, ni los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades de vivienda.

Nota. La destinación del equipamiento comunal privado debe ser coherente con los espacios que no se han desarrollado al interior de la unidad residencial y que son necesarios para su disfrute.

Exigencia mínima del equipamiento comunal privado para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

Para determinar la exigencia mínima de equipamiento comunal privado en los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, cuya área construida en el uso sea entre 18 m2 y menor a 36 m2, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$ECp = n^{*}(162/Au)$$

Dónde:

ECp: Obligación de equipamiento comunal privado.
n: Número total de unidades residenciales en el proyecto. Au: Área habitable de la unidad residencial.

Para las soluciones habitacionales con servicios cuya área construida en el uso sea mayor o igual a 36m2, se exigirán 10 m2 de equipamiento comunal privado por cada 80

m2 de área construida en el uso.

Si en un proyecto de soluciones habitacionales con servicios, se proponen unidades habitacionales de diferentes tamaños (mayores y menores a 36 m2 construidos en el uso), el cálculo del equipamiento comunal privado será el resultado de la suma de las siguientes dos operaciones:

6.1. Para las unidades residenciales con tamaño entre 18 m2 y menos de 36 m2 de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la siguiente fórmula: ECp = n*(162/Au).

6.2. Para las unidades residenciales con tamaño igual o mayor a 36 m2 de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la relación de 10 m2 de equipamiento comunal privado por cada 80 m2 de área construida.

Nota 1: Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo del equipamiento comunal privado se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipo de vivienda, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota 2: Para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad se deben aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 266. *"Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad"* del Decreto Distrital 555 de 2021.

Exigencia adicional de equipamiento comunal privado para soluciones habitacionales con servicios.

Para el licenciamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios, se deberá destinar un área de equipamiento comunal privado adicional para albergar los espacios destinados a la prestación específica de servicios de salud o educación, sin perjuicio del cumplimento de la exigencia mínima de equipamiento comunal privado establecido en el artículo anterior. Este equipamiento comunal privado adicional, deberá ser el equivalente al 15% del área total construida en el uso, no pudiendo ser menor a 30 m2, y deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Para soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor o medicalizadas que desarrollen espacios asociados a la prestación de servicios de salud de cualquier

tipo, la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación tales como oficinas, salas de juntas, salones múltiples, cocinas profesionales, espacios de almacenamiento, abarrotes, cuartos fríos, dispensarios de medicamentos, manejo, separación y almacenamiento de residuos peligrosos, comedores especializados, salas de estar, vestieres, consultorios, áreas de terapia y baños destinados al uso del operador del servicio y de su personal. También, aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos médicos, grúas, camillas y demás dotación especializada asociada a la prestación del servicio de salud, entre otros.

Cuando se desarrollen proyectos de soluciones habitacionales con servicios destinados al adulto mayor y que además sean medicalizadas, contarán con ambientes de descanso y recreación, ambiente de lúdicas y ocio, comedor, oficina administrativa, cuarto de aseo, lavandería, entre otros.

Así mismo, el área de equipamiento comunal privado adicional destinado a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos en el anexo técnico "*Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud"* de la Resolución 3100 de 2019 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social o la norma que la modifique o sustituya, para la habilitación de los servicios de salud contemplados en el proyecto. En especial, deberá cumplir con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección *"estándares y criterios aplicables a todos los servicios",* concretamente, con los estándares de infraestructura para "*edificaciones de uso mixto"* y los de *"edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto"* de dicha sección o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan que resulten aplicables a la tipología de vivienda de soluciones habitacionales con servicios.

Lo anterior será aplicable, salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social y/o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y/o medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

Adicionalmente, se deberá cumplir con la Resolución 04445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, y las demás normas técnicas y sectoriales establecidas por dicho Ministerio y/o la Secretaría Distrital de Salud, aplicables al tipo de servicio a prestar y espacio a construir, destinado a la prestación del servicio de salud en las soluciones habitacionales con servicios medicalizadas y/o para adulto mayor.

- Para soluciones habitacionales con servicios que desarrollen espacios asociados al servicio de educación (estudiantes), la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación, tales como salones múltiples y para estudio, espacios de almacenamiento, comedores, salas de estar, ambientes de aprendizaje, ambientes de bienestar, aulas si fueren necesarias, ambientes pedagógicos, áreas de juegos, baños destinados al operador del servicio y de su personal, entre otros. También aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos tecnológicos, servidores y demás asociados a las TIC o dotación especializada a la prestación del servicio de educación, entre otros.

Nota: Siempre que se trate de soluciones habitacionales con servicios, tanto en los planos del proyecto como en la edificación construida deberán ser identificados y diferenciados los espacios privados destinados a la vivienda y habitación de los residentes; de aquellos destinados al uso colectivo que corresponden al Equipamiento comunal privado; así como también de aquellos destinados a la prestación específica de los servicios y al uso por parte del operador y de su personal correspondiente al Equipamiento comunal privado adicional.

Los espacios destinados a la vivienda y habitación de los residentes, el Equipamiento comunal privado y el equipamiento comunal privado adicional, deberán ser independientes entre sí.

Nota: Se deberá cumplir con la normatividad aplicable en materia de accesibilidad universal de conformidad con lo establecido por los artículos 47 y 48 de la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, la Ley 361 de 1997 y la Ley 1618 de 2013, así como con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras presentan la siguiente regulación:

Terreno	Sectores con APAUP	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del *paramento de construcción reglamentario,* a	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del

	excepción *de* las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	*paramento de construcción reglamentario.*

RAMPAS Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:

- En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.
- Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.
- La rampa peatonal y para personas con movilidad reducida deberán cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- Las demás normas para accesibilidad de personas en condición de movilidad reducida deberán son las establecidas en el parágrafo del Artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Único de Vivienda 1077 de 2015:
  1. NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales".
  2. NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".
  3. NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras".
  4. NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".
  5. NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".
- Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la

norma técnica colombiana NTC- 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.

- Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.

ECOURBANISMO Y CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

El predio objeto de consulta deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 582 del 06 de Diciembre de 2023 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones."*

De conformidad a la gradualidad de la implementación, el cumplimiento de las disposiciones mínimas obligatorias e incentivos técnicos, se harán gradualmente, así:

1. Las disposiciones mínimas obligatorias contenidas en los Capítulos 1 y 2 del Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, que hacen parte del Decreto 582 del 06 de diciembre de 2023, exceptuando la Disposición Mínima Obligatoria de materiales de construcción sostenible, empezarán a regir tres (3) meses después de la publicación del mismo.
2. La Disposición Mínima Obligatoria relacionada con materiales empezará a regir seis (6) meses después de la entrada en vigencia del Decreto 582 del 06 de Diciembre de 2023.
3. Los incentivos técnicos establecidos en los artículos 5 y 6 del decreto582 de 2023 y los contenidos en el Capítulo 3 del Manual de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, serán aplicables a partir de la publicación del Decreto 582 de 2023 en el Registro Distrital para los desarrolladores que expresamente y de manera voluntaria manifiesten aplicar la reglamentación de Ecourbanismo y construcción sostenible al interior de los proyectos.

ARTÍCULO 20. RAMPAS Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:

- En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.
- Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.
- La rampa peatonal y para personas con movilidad reducida deberán cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- Las demás normas para accesibilidad de personas en condición de movilidad reducida deberán son las establecidas en el parágrafo del Artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Único de Vivienda 1077 de 2015:
  1. NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales".
  2. NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".
  3. NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras".
  4. NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".
  5. NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".
- Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.
- Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la

modifique o sustituya.

ARTÍCULO 21. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto **URBANIZACION LAS ATALAYAS** deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Microzonificación sísmica de Bogotá.** Decreto Distrital 523 de 2010
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011 y Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013 compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "*El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(…) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan*".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Requisitos de protección contra incendio en edificaciones y Requisitos Complementarios Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente según la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019

de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** 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 se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público, RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS.** Resoluciones 330 de 2017 y 850 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito**: Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 555 de 2023 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 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 y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 555 de 2021 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 603 de 2023.

ARTÍCULO 22. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DEMOLICION TOTAL y CERRAMIENTO DEL PROYECTO LAS ATALAYAS

22.1. Aprobar el Proyecto arquitectónico denominado **LAS ATALAYAS,** en una edificación en doce (12) pisos; para sesenta y una (61) unidades de vivienda VIS, cincuenta y nueve (59) unidades de vivienda VIP y una (1) unidad de comercio tipo I, con ciento veinte (120) cupos para bicicletas.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- Área del Lote: 2.256,11 m2.
- Área sótanos: 0,00 m2.
- Área construida en primer piso: 1.379,99 m2.
- Área construida pisos restantes: 7.017,35 m2.
- Área total construida: 8.397,34 m2.
- Uso: vivienda multifamiliar VIS, VIP y comercio y servicios básicos.
- Alturas: 29,32 mts.

- Número de etapas: una (1).
- Índice de Ocupación: No Aplica.
- Índice de construcción Básico: 0.20 / 642,78 m2
- Índice de construcción Máximo: 2.57 / 8259,72 m2
- Índice de construcción final Propuesto: 2.25 / 7224,78 m2
- Antejardín: No Aplica
- Cerramiento: No Aplica
- Voladizo: No Aplica

- Área vivienda: 8312,40 m2
- Área comercio: 84,94 m2

- Aislamientos:
  - Contra predio vecino: 5,45 y 9,76 mts
  - Entre edificaciones: 6,01 mts

22.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL

- Equipamiento Comunal Privado Exigido: 900,00 m2.
- Equipamiento Comunal Propuesto: 1.908,55 m2.

	ÁREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	1.160,80 m2	128,98 %
Servicios Comunales	425,55 m2	47,28 %.
Estacionamientos adicionales	322,20 m2	35,80 %

- Estacionamientos:

Propuestos: 0
Bicicleteros: 120 cupos de Bicicleteros en 322,20 m2.

22.2. ESTRUCTURA

Las principales características estructurales y geotécnicas del proyecto estructural en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR-10, el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 y la Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C. – Decreto 523 de 2010, son:

Aspecto	Descripción
Remoción en masa	Baja
Inundación	No
Microzonificación Sísmica	Aluvial 200
Tipo de Cimentación	Losa Maciza – Viga descolgadas – Pilotes PRE
Tipo de estructura	Muros Concreto Reforzados Torres - Porticos C
Método de diseño	Resistencia Última

Elementos no estructurales	Grado de desempeño: Bajo
Análisis Sísmico	Análisis Dinámico Elástico (Modal)
Grupo de uso edificación	Grupo de uso: I Estructuras de Ocupación Normal
Revisor Independiente externo	Si

22.3. PRECISIONES:

- Se debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.
- El proyecto debe garantizar el acceso y desplazamiento a personas en condición de discapacidad según lo establecido en los decretos 1077 de 2015 y 1801 de 2015
- Área y linderos según títulos y Plano topográfico.
- El proyecto requiere control de calidad realizado por el constructor responsable y supervisión técnica según título i de la nsr-10 y decreto 1077/2015.
- El diseño está basado en la microzonificación sísmica decreto distrital 523/2010.
- Es responsabilidad del arquitecto diseñador y del constructor responsable dar cumplimiento a lo dispuesto en el capítulo a.9 - títulos j-k del reglamento nsr-10.
- Según a.9.3.1.1 en aquellos casos en los cuales en los diseños se especifican elementos no estructurales cuyo suministro e instalación se realiza por parte de su fabricante, el diseñador se debe limitar a especificar en sus planos, memorias o especificaciones, el grado de desempeño que deben cumplir los elementos.
- El constructor deberá garantizar la estabilidad de construcciones vecinas según decreto 1077/2015, titulo h nsr-10 y res. 110/14.
- Deberá suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio del proyecto que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes al proyecto.
- Se deberá suscribir un acta de vecindad de forma previa al inicio del proyecto que deje constancia del estado de las edificaciones y terrenos adyacentes al proyecto.
- El proyecto cuenta con revisor independiente externo Jaime Erasmo Garzón Moreno.
- Cumplir las condiciones establecidas en las disponibilidades de servicios.

22.4. NOTA: Hacen parte del presente acto un (1) plano Urbanístico No. **CU1B278/4-09**, (19) planos arquitectónicos, (10) memoria de cálculos, (74) Planos Estructurales, (2) Estudio de suelos, (1) Memorial de Responsabilidad, (1) Memorias de Elementos No Estructurales, (5) Plano de Elementos No Estructurales, (1) Memoria de Revisor Independiente.

ARTÍCULO 23. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

23.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 547 del Decreto 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial POT, no es sujeto del cobro de participación en plusvalías derivadas por cualquier hecho generador del citado plan.

23.2. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.

El solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción de los proyectos **LAS ATALAYAS**, pre impreso No. 25320002489 de 2025, por la suma de CUATRO MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL PESOS ($4.095.000,00) M/CTE

ARTÍCULO 24. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo **URBANIZACION LAS ATALAYAS,** las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por reurbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.3.6[3], 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6[4], 2.2.6.1.4.7[5] y 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

24.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, las siguientes.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones

[3] Modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y 23 del Decreto 1783 de 2021.
[4] Modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021
[5] Modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021.

establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y ARTÍCULO 37 del Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo sustituye, adicione o modifique.

- 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.

- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento y normas establecidas en Decreto 263 de 2023, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empradizar las zonas de cesión pública para equipamientos.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.

- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Título II Capítulo 3 del Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo citado.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- En caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Cumplir con disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

24.2 OBLIGACIONES ADICIONALES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

- Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.

PARAGRAFO. 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, conforme a lo previsto por el el artículo 2.2.1.1.9.4 del Decreto 1076 de 2015 y Resolución No. 3158 de 2021.

ARTÍCULO 25. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. La entrega material de las zonas de cesión debe ser efectuada de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo adicione o modifique.

ARTÍCULO 26º Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, radicada bajo el número de referencia No. 11001-1-25-0313.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACION LAS ATALAYAS**, aprobado bajo el número de archivo **CU1B278/4-09** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-25-0313.

- 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 - UAECD.
- Las garantías exigidas por el Decreto Distrital 072 de 2023

ARTÍCULO 26. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- 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 dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese 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 sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, 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.

ARTÍCULO 28. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas

CURADORA
URBANA

públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren 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.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y obtener las licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 29. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra esta proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C.

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales
Coordinadora de Urbanismo

Proyectó: Arq. Jaime Andres Delgado Caipa
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Ing. Luis Fernando Ballesteros M
Ingeniería

Aprobó: Rafael Andrés García Pabón
Dpto. Jurídico

FECHA DE EJECUTORIA: 05 SEP 2025

BOGOTÁ | IDRD

Al contestar cite este número

Radicado IDRD No. 20244100260581

Bogotá D.C. 08-10-2024

Señor
ALEJANDRO VÉLEZ SALCEDO
Representante Legal
Tríada S A S.
Carrera 19A No. 90 – 13 Piso 8
Teléfono: 601 6541000
radicacion@triada.com.co
La Ciudad.

REFERENCIA: Petición con radicado IDRD No 20242100335522 del 26 de septiembre de 2024.

ASUNTO: Vocación, lineamientos y características recreo deportivas para el desarrollo de la zona de cesión producto de la Urbanización Las Atalayas de la localidad de Bosa.

Respetado Señor Vélez:

En atención a su petición de la referencia mediante la cual solicita a esta Entidad:

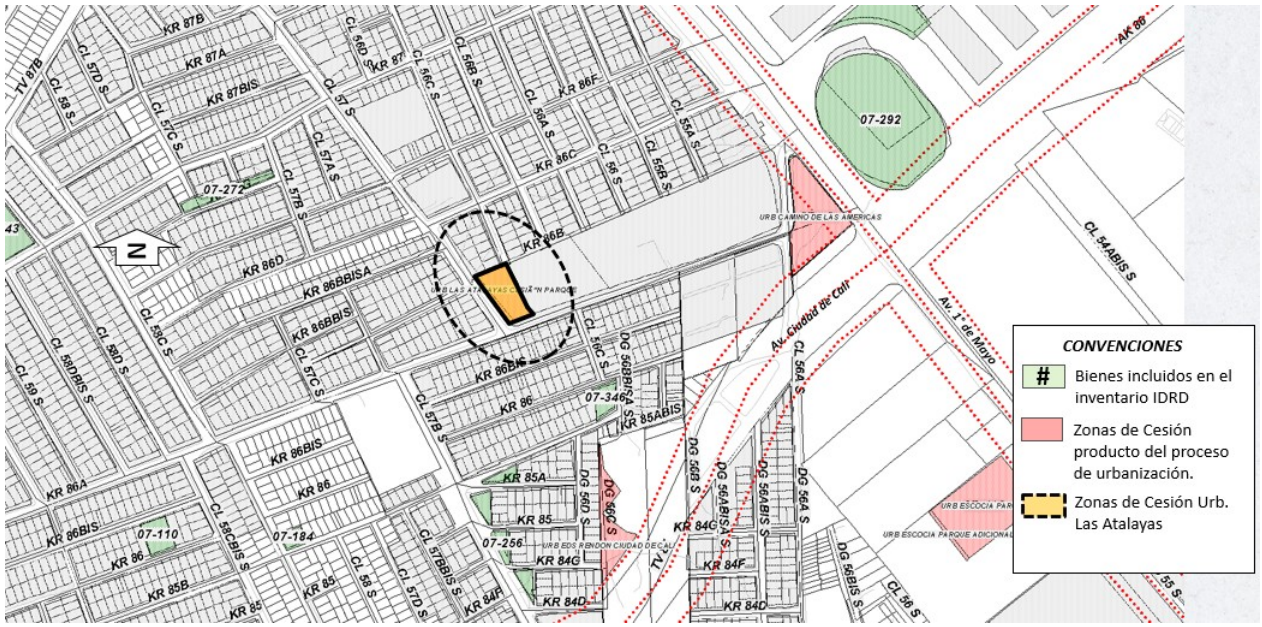
> *"(…) la definición de la vocación, lineamientos y características recreo deportivas para el proyecto específico de zonas de cesión para parques del desarrollo urbanístico denominado Las Atalayas (RenoBo) (…)"*

Al respecto me permito informarle que con su solicitud de recibió copia de boleta de radicación en debida forma No. 11001-1-24-0949 ante la Curaduría Urbana No. 1 del proyecto urbanístico denominado Las Atalayas de la localidad de Bosa y el anteproyecto urbanístico.

Considerando que a la fecha no se cuenta con un acto administrativo en firme que autorice el desarrollo por el proceso de urbanización, lo que se expone a continuación tiene carácter indicativo con base en la configuración y localización de la zona de cesión según el ante proyecto urbanístico presentado y teniendo como fundamento las normas generales para el proceso de desarrollo por urbanización, dispuestas en el Decreto 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*.

Fecha de firmado: 2024.10.08 14:05:46 COT
Firmado digitalmente desde SGD-Orfeo

En el plano aportado se define una zona de cesión para parque con un área de 925.90 m2, la cual, una vez geo referenciada en el Sistema de Información Geográfico de la Entidad, tiene la siguiente localización:



Con ello, se procedió a analizar su contexto, observando lo siguiente:

1. El proyecto se encuentra ubicado en inmediaciones de la Carrera 86A No.56C-01 Sur (Actual), del cual se genera una zona de cesión de 925.90 m2 a dejar en sitio, lo cual corresponde a un parque de proximidad, cuya finalidad es proveer una oferta desconcentrada y diversa de actividades de aprovechamiento del tiempo libre a escala local. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Decreto 555 de 2021 *"(…) Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (…)".*

2. **Oportunidades**:
    a. El parque puede aportar a mejorar las condiciones ambientales del entorno inmediato a través del reverdecimiento.
    b. El parque puede complementar la oferta recreativa para la población infantil.
    c. El predio no tiene amenaza o riesgos por efecto de remoción en masa o inundación.
    d. El desarrollo urbano puede mejorar las condiciones del entorno con el soterramiento de redes de servicios públicos.
    e. El parque puede aportar a la conectividad de las vías peatonales del entorno.
3. **Características Físicas del Contexto:**
    a. El proyecto se encuentra ubicado en suelo urbano en un área AAE-Receptora de actividades económicas con tratamiento de desarrollo.

Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195

45 años IDRD
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

b. La topografía del proyecto es relativamente plana, rodeada de espacio público consolidado en lo relativo a su perfil vial vehicular y algunos predios privados.
c. Se debe hacer énfasis en los puntos de control visual desde el espacio público y desde el espacio privado.
d. La geometría de la zona de cesión genera un cono visual desde la Calle 56 C Sur hasta la Carrera 86A, que debe aprovecharse generando transparencia visual.
e. Por lo dispuesto en las normas comunes a todos los tratamientos, el predio útil debe establecer una relación funcional y/o visual con la zona de cesión.

4. **Variables de movilidad**
   a. El parque por su localización en la manzana puede resolver los flujos peatonales provenientes de la Calle 56C Sur con la intersección de la Calle 57 Sur con Carrera 86A
   b. La estación de transporte público más cercana al proyecto es la Estación SITP de la Calle 57 Sur con Carrera 86B, en inmediaciones de la zona de cesión propuesta.
   c. La Ciclo infraestructura más cercana, corresponde a la que se encuentra desarrollada sobre la Avenida Ciudad de Cali. Al generar condiciones de seguridad, posiblemente haya circulación intermitente de bici usuarios sobre la Carrera 86A para llegar hasta la zona de cesión prevista.
5. **Variables de Actividad.**
   a. De acuerdo con la localización del predio, el proyecto puede ser receptor de vivienda de interés social y en virtud del POT vigente, tendrá zonas comunales, acceso y/o comercio contra el espacio público generado.
   b. Como condición Socio Territorial, se tiene que donde se ubica la zona de cesión, es uno de los puntos de mayor conflicto del sector, por la percepción de inseguridad.
   c. Actividades y Usos relacionados: En el entorno del proyecto se caracteriza por el uso residencial, con la existencia de algunos comercios y servicios locales.
   d. Para que mejore la percepción de seguridad, es relevante la generación de condiciones de permeabilidad visual.

Considerando las anteriores variables, oportunidades y características físicas, se determina que en la aplicación de los criterios de diseño deberá hacer énfasis en los siguientes elementos y herramientas en el Proyecto Específico:

- **Conectividad Ambiental:**
  - Coberturas arbóreas, jardines y arbustos.
  - En las zonas duras considerar la ubicación de alcorques inundables y materas.
  - En cuanto a la infraestructura para Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, considerar cunetas verdes y/o pavimentos permeables, sujeto al estudio técnico que se desarrolle.

- **Accesibilidad:**
  - Ubicar franjas podo táctiles en los senderos debidamente articuladas con los andenes y vías peatonales presentes en el perímetro.

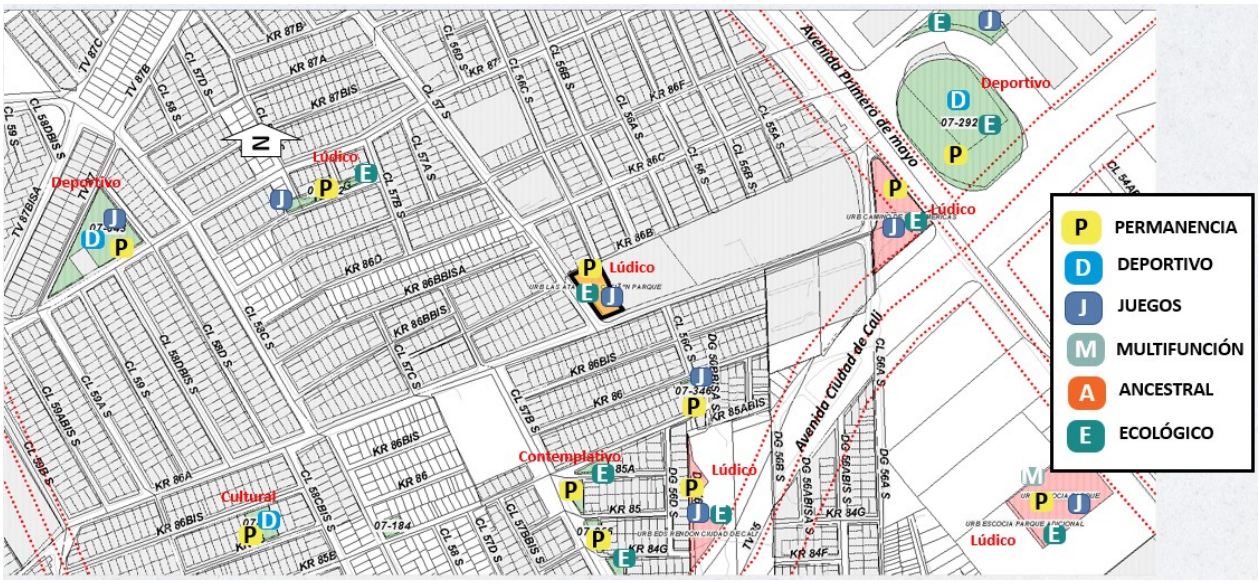
Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195

- Vados peatonales cuando se requieran.
- Procurar mantener la conectividad peatonal a nivel.
- Desarrollar proyecto de señalización.
- Incluir ciclo parqueaderos en la zona de permanencia
- Implementación de bolardos para controlar flujo vehicular de la Carrera 86A

- **Vitalidad:**
  - Bancas.
  - Canecas
  - Mesas.
  - Alumbrado público.
  - Segregación con elementos arquitectónicos y fitotectura para dirigir la circulación peatonal y zonificar el espacio público.
  - Ubicación de ciclo parqueaderos.
  - Generación de acceso peatonal al predio útil para la consolidación de fachadas activas.

De conformidad con lo anterior, la tipología del parque a desarrollar según el artículo 123 del Decreto 555 de 2021 corresponde a:

> *"(…)* ***Parque Lúdico:*** *Brinda espacios y dotaciones para el desarrollo de actividades lúdicas y recreativas que promueven el relacionamiento entre los individuos, el desarrollo de habilidades y las actividades libres de rutina o práctica reglamentada. Promueven las dotaciones para los diferentes grupos etarios y condiciones físicas, tales como primera infancia de 0-5 años, infancia 6 - 11 años, adolescencia 12 - 18 años, adultos y adultos mayores. (…)"*



Para la zona de cesión, la oferta recreativa debe orientarse a la conformación de espacios para la recreación pasiva y contemplativa, considerando zonas de juegos para la

Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195

población infantil con características accesibles e incluyentes y la generación de zonas verdes para la interacción con mascotas, resolviendo a través de su diseño, la relación funcional del predio útil con el espacio público del entorno.

De forma complementaria deben incluirse los siguientes componentes funcionales:

- **Permanencia (P):** Se deberán generar zonas de permanencia que demarquen los accesos, articulen circulaciones y sirvan como espacio para el acompañamiento de los demás componentes funcionales. Se debe considerar en el trazado de los senderos, la articulación con el espacio público existente.

- **Ecológico (E):** Debe incluirse un proyecto de arborización con la asesoría del Jardín Botánico José Celestino Mutis en el marco de lo establecido en el Decreto 531 de 2010, orientado al control de material particulado y el aislamiento acústico.

Consultado el artículo126 del Decreto 555 de 2021 -Plan de Ordenamiento Territorial, el Proyecto Específico del parque deberá observar los siguientes índices de diseño:

Elementos del Sistema de espacio público peatonal para el encuentro	**Superficies**			**Cobertura vegetal**			**Índices para edificaciones permanentes o temporales**	
	% Superficie verde natural (mínima) **S1**	**% Superficie dura semipermeable e impermeable (máxima)** **S2**	**Total superficies**	**Bosque urbano en superficie verde natural (mínima)** **C1**	**Cobertura arbórea en superficie dura (mínima)** **C2**	**Total Cobertura vegetal**	**Índice de ocupación (máximo)** **IO**	**Índice de construcción (máximo)** **IC**
Parque lúdico	65%	35%	100%	40%	10%	50%	0.1	0.5
S1 Superficie verde natural: Superficies naturales en césped o cubresuelos que permite la infiltración natural y el paso de aguas lluvias hacia el suelo natural en plena tierra. En los casos en que existan cuerpos lénticos naturales o artificiales en los elementos del sistema, su área será cuantificada dentro de este tipo de superficie. En Franjas de Paisajismo y para la calidad urbana el mínimo de superficie verde natural varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo *"Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad."*								
S2 Superficie dura: En todos los elementos señalados, se deberá destinar un porcentaje mínimo del 10% de la superficie dura en materiales semipermeables como *decks*, pavimentos permeables, adoquín ecológico y pisos filtrantes que permiten la retención y/o infiltración del agua lluvia hacia el suelo, entre ellas las tipologías mayores y menores de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS. En parques de borde el porcentaje de superficie dura en materiales semipermeables deberá ser como mínimo del 15%. En Franjas de Paisajismo y para la Calidad Urbana el máximo de superficie dura varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo *Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad.* En sótanos bajo parques se deberán adecuar jardines y zonas verdes como mínimo en el 35% de la superficie dura de sus cubiertas.								
C1 Bosques urbanos: Cobertura arbórea agrupada en masa o lineal con entrelazado o superposición de las copas, con una composición vegetal diferencial, que integra especies nativas y naturalizadas con diferentes portes (árboles altura superior a 5 m), los cuales facilitan el tránsito, la anidación y el refugio de fauna silvestre. Contribuyen a la protección del patrimonio natural y cultural de la ciudad y aumentando la calidad del paisaje, reducen la contaminación del aire, aportan a la regulación climática, brindan sombra y proporcionan beneficios para la salud mental y física de las personas. Este tipo de cobertura se puede acompañar de arbustos, jardines y/o huertas y cobertura arbórea dispersa.								
C2 Cobertura vegetal en superficie dura: Porcentajes mínimos del área total del espacio público peatonal para el encuentro cubiertos por árboles en contenedores o materas. Estas coberturas son medidas con base en el 50% de la proyección del diámetro de copa de los individuos en edad adulta.								
IO Índice de ocupación: índice máximo calculado sobre el área total del parque para la implantación de edificaciones, y construcciones temporales de soporte al espacio público, según se establece en el presente Plan. En todo caso, este índice se contabilizará dentro de las superficies duras y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada								

Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195

por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del parque.
IC Índice de construcción: Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio. En espacios públicos de encuentro de la red de proximidad únicamente se permite la instalación de los módulos previstos en el manual de mobiliario que se requieran para complementar el uso recreativo y sus actividades conexas, y se contabilizarán dentro de los índices para edificaciones permanentes o temporales aquí señalados, a excepción de los equipamientos de seguridad CAI.

De conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto 555 de 2021, se deberán aplicar los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro relacionados con la accesibilidad, vitalidad, seguridad y conectividad ambiental. Su aplicación deberá justificarse en la memoria descriptiva del proyecto.

En concordancia con lo anterior, el diseño arquitectónico del parque deberá formularse dentro de las directrices dadas, aquellas establecidas en las especificaciones técnicas del IDRD y los lineamientos para el diseño de parques establecidos en el POT.

Las especificaciones técnicas del IDRD, contienen entre otras la siguiente información:

1. Especificaciones Generales
2. Detalles arquitectónicos y técnicos de senderos, canchas, mallas de protección, plazoletas, juegos infantiles, zona de ejercicios o ruta de la vida etc.
3. Manuales de señalización.
4. Rótulos para el diseño de parques.
5. Lineamientos de gestión social.
6. Modelo del Plan de manejo ambiental y gestión ambiental del IDRD.
7. Reglamentación sobre discapacidad.
8. Cartilla para el Diseño de Parques -IDRD.
9. Cartillas de Mobiliario Urbano de la SDP, Manual de Accesibilidad *(documentos que se utilizan como referencia para el diseño y construcción de parques cuya actualización, normatividad y/o modificación está a cargo de cada una de las entidades responsables.)*

Lo anterior, puede consultarse en:
https://drive.google.com/drive/folders/1oyr_0ZcdYkCtbYH8lsAyzRHZ0OMDt9y9?usp=sharing

Para la asesoría que usted considere necesaria, gustosamente será atendido por los funcionarios del Área Técnica de esta Subdirección, a quienes podrá contactar en el correo electrónico dario.riveros@idrd.gov.co

Una vez elaborado el Proyecto Específico, deberá solicitar formalmente a esta Subdirección su revisión, anexando lo siguiente:

1. Copia legible y sin reducción de los planos urbanísticos debidamente ejecutoriados. (*.PDF)
2. Copia legible y completa de las resoluciones de urbanismo ejecutoriadas y vigentes. (*.PDF)
3. Planos del diseño del parque, que contenga como mínimo la siguiente información: (*.PDF) y (*.DWG)
    a. Planta con cotas altimétricas y planimétricas.

Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195

b. Mínimo dos cortes del parque.
c. Cuadro de convenciones diligenciado conforme a rótulo vigente para parques producto de los procesos de urbanización.
d. Cuadro de arborización propuesta y existente.
e. Propuesta de manejo de agua lluvia.
f. Propuesta de Iluminación.
g. Manejo y desarrollo de infraestructura pro movilidad reducida.
h. Localización.
i. Cuadro de coordenadas
j. Cuadro de áreas.

4. Memoria Descriptiva que contenga la siguiente información: (*.PDF)
   a. Análisis Fotográfico del estado actual de la zona de cesión, referenciado a una planta general.
   b. Objetivos del Diseño
   c. Decisiones de Ordenamiento
   d. Ficha de inventario del parque propuesto.
   e. Copia de la matrícula profesional del arquitecto responsable.
   f. Copia de la presente comunicación.
   g. Renders del parque propuesto.
   h. Detalles arquitectónicos de cada zona de actividad.
   i. Análisis de los siguientes aspectos del parque:
      - Accesibilidad
        1. Franjas Táctiles
        2. Senderos Escalonados si aplica
        3. Rampas Peatonales
        4. Ubicación barandas
        5. Topografía
        6. Articulación funcional
        7. Señalización
        8. Cerramientos de zonas de actividad.
        9. Integración peatonal y de ciclo usuarios.
      - Vitalidad
        1. Distribución de Componentes Funcionales.
        2. La relación con el Sistema de Ciclo Rutas, SITP y espacio público del entorno.
        3. La relación funcional con predios vecinos.
        4. El mobiliario urbano propuesto.
        5. Actividades y recorridos peatonales para personas en situación de discapacidad.
        6. Espacios previstos para la interacción con mascotas.
        7. La previsión de servicios conexos.
      - Seguridad
        1. El alumbrado público y las posibles fuentes alternativas.
        2. La accesibilidad y relación espacial entre el parque y los predios vecinos.
        3. El manejo de la arborización bajo el criterio de seguridad.
      - Conectividad Ambiental

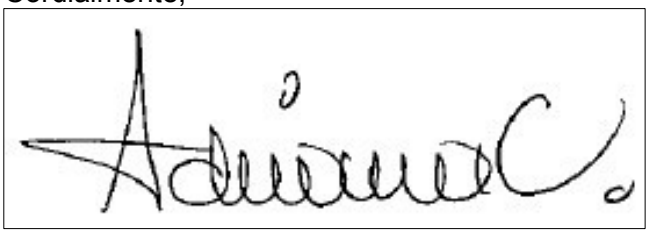
Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195

1. La relación del parque con el Sistema de Espacio Público Peatonal para el encuentro y la Estructura Ecológica Principal.
2. La ubicación prevista para el Sistema Urbano de Drenaje Sostenible y su tipología.
3. Descripción de los materiales a emplear en el desarrollo del parque en el marco de la sostenibilidad ambiental.
4. Descripción gráfica sobre el cumplimiento de los porcentajes correspondientes al manejo de superficies y cobertura vegetal de acuerdo con la tipología del parque.
5. Copia del Acta de concertación del proyecto paisajístico ante Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.
6. Descripción de las fuentes de energía renovables previstas en el proyecto.

El Proyecto Específico del parque, se deberá presentar conforme a los formatos, rótulos y manual de manejo de documentación del IDRD, suministrado con las especificaciones técnicas.

Con lo expuesto se atiende de fondo su petición en el marco de las funciones asignadas a esta Entidad.

Cordialmente,



ADRIANA MARIA CEBALLOS CALLE
Subdirectora Técnica de Construcciones

Anexos: N/A
Copia: N/A
Elaboró: N/A

Proyectó: Arq. Darío Riveros Anzola CTO 2886/2024
Revisó: Abg. María Angélica González – Abogada Área Técnica IDRD
Abg. Andrea Fuentes- Asesora Jurídica STC
Aprobó: Arq. Alejandro Ocampo Mora- Profesional Especializado Grado 11 - Área Técnica
05/07/2024

Instituto Distrital de Recreación y Deporte
Calle 63 No. 59A - 06
Tel: 660 54 00
www.idrd.gov.co
Info: Línea 195