



**Expediente 16-3-0103**

**RESOLUCIÓN 16-3-0923**

**23 JUN 2016**

*“Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.”*

**LA CURADORA URBANA No. 3 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 2525 de 2010, 092 de 2011, 1077 de 2015 y 2218 de 2015, los Decretos Distritales 190 de 2004, 523 de 2010 y 233 de 2015.

**CONSIDERANDO**

Que mediante Radicación No.16-3-0103 del 26 de Enero de 2016, la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT. 900357508-7., Representado legalmente por la señora SONIA YANIRA CASTRO SUAREZ identificada con la cédula de ciudadanía 52.080.679 de Bogotá D.C., solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural, para (3) unidades estructurales localizadas en la KR 11A 190 12, identificada con la Matricula Inmobiliaria No. 50N-20498917 de la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá, D.C.

Que el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015 establece la modalidad de Reforzamiento Estructural como: *“(...) la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo-resistentes de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.”*

Que se propone realizar el Reforzamiento Estructural de acuerdo con las exigencias de las Normas Sismo Resistentes, contenidas en la Ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios

23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

*“Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.”*

926 y 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012 y el Decreto Distrital 523 de 2010, sobre la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.

Que el proyecto fue objeto de requerimientos mediante Acta de Observaciones No. 15302569 de fecha 02 de Marzo de 2016, la cual fue recibida por el solicitante el 03 de Marzo de 2016.

Que el reforzamiento planteado consiste en la intervención de la cimentación actual de tres (3) unidades estructurales los cuales están comprendidos de la siguiente manera: Módulo A (Torres 9 y 10), Módulo B (Torres 3 y 4) y Módulo B1 (Torres 5 y 6). El reforzamiento de la cimentación consistirá en realizar la construcción de dados y pilotes hincados de sección cuadrada de (.20x.20) m<sup>2</sup> con una longitud 50 m de acuerdo con lo establecido bajo las Normas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que el uso del Proyecto, de conformidad con el Ordinal A.2.5.1.2, del Capítulo A, del Título A de la NSR10 y que permite definir el Coeficiente de Importancia, corresponde al Grupo I – Edificaciones de Ocupación normal (Vivienda multifamiliar).

Que la reglamentación de la ley 400 de 1997 mediante el Reglamento NSR10, por medio del decreto 926 de 2010 modificado por el decreto 092 de 2011 establece en el literal A.10.9.1, como alcance los requisitos de la presente sección aplican para las siguientes edificaciones:

- (a) Las designadas por el Artículo 54 de la Ley 400 de 1997, por el Parágrafo 2° del Artículo 54 de la Ley 715 de 2001, y por el Artículo 35 de la Ley 1151 de 2007, y sus correspondientes decretos reglamentarios, como de obligatoria actualización.*
- (b) Las que deben ser reforzadas por cambio de uso o modificaciones que exigen intervención estructural.*
- (c) Las que hayan sido dañadas por sismos.*
- (d) Las que su propietario desee actualizar voluntariamente, conforme al presente Reglamento.*
- (e) Las que en la sección A.2.5 del presente Reglamento NSR-10 pertenezcan a los grupos de uso III o IV y en el anterior Reglamento NSR-98 no pertenecían a alguno de ellos, como es el caso de las edificaciones escolares y educativas, y otras. Para realizar la actualización de estas edificaciones se contará con los mismos plazos que la Ley 400 de 1997 concedió en su Artículo 54 de tres (3) años para realizar los estudios de vulnerabilidad y de seis (6) para realizar la actualización o reforzamiento. Por lo tanto, para las edificaciones cubiertas por el presente literal, estos plazos vencerán el día 15 de diciembre de 2013 y el día 15 de diciembre de 2016, respectivamente. Para las edificaciones, a que hace referencia al presente literal, diseñadas y construidas con posterioridad al 19 de febrero de 1998, durante la vigencia del Reglamento NSR-98, o*



23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

*"Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C."*

*que fueron intervenidas durante la vigencia del Reglamento NSR-98, no hay necesidad que su vulnerabilidad sea evaluada ni que sean intervenidas.*

Que con la solicitud, se presentaron los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud debidamente diligenciado.
- Certificado de tradición y Libertad del Folio No. 50N-20498917 del 27 de Enero de 2016 donde se establece la titularidad de AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL.
- Certificado de representación legal de la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL expedido por la Alcaldía local de Usaquén el 28 de Enero de 2016.
- Copia de la Licencia de Construcción LC 08-1-0259 con fecha de ejecutoria 28 de Julio de 2008, con No de radicación SLC 08-1-0158 de fecha 14 de Febrero de 2008.
- Copia de la Modificación de Licencia LC 08-1-0259 con fecha de ejecutoria 12 de Marzo de 2009, con No de radicación SLC 09-1-0046 de fecha 20 de Enero de 2009.
- Memorias de Cálculo Estructural y Planos del Reforzamiento Estructural, elaborados por el Ingeniero(a) Civil FRANCISCO DE VALDENEBRO BUENO con Matrícula Profesional No. 564 CAU quien suscribe el formulario y se hace responsable de los estudios y diseños de acuerdo con el Reglamento NSR-10.
- Estudio de Suelos, elaborados por el Ingeniero(a) Civil LUIS FERNANDO OROZCO con Matrícula Profesional No. 13592 CND quien suscribe el formulario y se hace responsable de los estudios de acuerdo con el Reglamento NSR-10.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, éste despacho comunicó el inicio del trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, para que se constituyeran como parte dentro del trámite y ejercieran los derechos que en tal virtud les corresponden, mediante oficios enviados por correo certificado el día 04 de Marzo de 2016, a las direcciones indicadas en la manzana catastral, al ser devueltos se realizó una publicación el 11 de Marzo de 2016 en el Diario El Nuevo Siglo.

Que igualmente de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para comunicar a terceros interesados se fijó la valla indicando la iniciación del trámite, cuyas

23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

**"Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C."**

fotografías se aportaron con fecha 05 de Febrero de 2016, y en virtud del requerimiento contenido en el acta de observaciones y correcciones, se aportaron fotos el 11 de Abril de 2016.

Que verificado el Plano No.3 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se logró establecer que el proyecto objeto de la solicitud, NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que igualmente, verificado el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000, se determinó que el predio objeto de la solicitud, NO se encuentra en zona de Amenaza por fenómenos de remoción en masa por lo cual no hay restricciones ni condicionamientos según la resolución 227 de 2006 y resolución 110 de 2014.

Que el predio no se encuentra localizado en zonas especiales identificadas en el Plano No.5, -Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa. Ni en el Plano No.6, -Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004.

Que en cumplimiento al artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 7 del decreto 2218 de 2015 y previa revisión de las Memorias de Cálculo y los Planos Estructurales y Elementos no Estructurales para el Reforzamiento, correspondientes al trámite solicitado, se verificó que el Reforzamiento Estructural es procedente, por cuanto los documentos presentados cumplen con las Normas Sismo Resistentes Colombianas -NSR-10-, conformado por la Ley 400 de 1997, la Ley 1229 de 2008, Decreto 019 de 2012 y los Decretos Reglamentarios 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, y la microzonificación sísmica de Bogotá aprobada por el Decreto Distrital 523 de 2010.

**Que de conformidad con el Acuerdo Distrital 352 de 2008 artículo 7, para la expedición de licencia, los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana en el Distrito Capital de Bogotá, deberán efectuar un primer pago a título de anticipo equivalente al 2.6% del monto total del presupuesto de la construcción de acuerdo con la Resolución 1452 del 17 de julio de 2009, por lo cual se presentó auto declaración del Impuesto de Delimitación Urbana, al expediente declarado en \$ 30,006,000 como requisito para la expedición de la licencia, de referencia del recaudo No. 13790010264611 de fecha 22 de Junio de 2016.**





23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

"Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C."

En mérito de lo expuesto en los párrafos anteriores, la suscrita Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBON.

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.** Otorgar a AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT. 900357508-7, la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio localizado en la KR 11A 190 12, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No.50N-20498917 de la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá, D.C., de acuerdo con las exigencias del Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10 conformado por la Ley 400 de 1997, la Ley 1229 de 2008, Decreto 019 de 2012 y los Decretos Reglamentarios 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, y la microzonificación sísmica de Bogotá aprobada por el Decreto Distrital 523 de 2010.

**PARAGRÁFO 1.** El Área Total Reforzada de la cimentación de Seis (6) torres, siendo estas las torres 3,4,5,6,9 y 10, divididas en Tres (3) módulos, según datos suministrados por el interesado es de:

<b>ÁREA TOTAL REFORZADA:</b>	<b>Módulo A:</b>	<b>657,27 m<sup>2</sup></b>
	<b>Módulo B:</b>	<b>528,75 m<sup>2</sup></b>
	<b>Módulo B1:</b>	<b>527,06 m<sup>2</sup></b>
		<b>1713,08 m<sup>2</sup></b>

**PARÁGRAFO 2.** De conformidad con el Parágrafo 2 del Artículo 2.2.6.6.8.7 del Decreto 1077 de 2015, la liquidación de expensas por la expedición de Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural, corresponderá al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud.

**ARTICULO SEGUNDO.** Los profesionales responsables del Proyecto de acuerdo con la solicitud presentada son:

- El Arquitecto CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ con Matrícula Profesional No. 68202-61721 STD como Constructor Responsable de las obras de Reforzamiento Estructural.
- El Ingeniero Civil FRANCISCO DE VALDENEBRO BUENO con Matrícula Profesional No. 564 CAU quien suscribe el formulario y se hace responsable de las memorias de Cálculo Estructural y Planos del Reforzamiento Estructural, elaborados de acuerdo con el Reglamento NSR-10.

Autopista Norte Av. Cra 45 No 95 34/45 PBX 5190660 Bogotá D.C – Colombia.

[Info@curaduria3.com](mailto:Info@curaduria3.com) – [www.curaduria3.com](http://www.curaduria3.com)



23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

"Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C."

- El Ingeniero Civil LUIS FERNANDO OROZCO con Matrícula Profesional No. 13592 CND quien suscribe el formulario y se hace responsable de los Estudio de Suelos, elaborados de acuerdo con el Reglamento NSR-10.
- El Ingeniero Civil RONALD FERNEY FORERO AMAYA con Matrícula Profesional No. 68202-098458 STD quien suscribe el formulario y se hace responsable de los diseños de elementos no estructurales de acuerdo con el Reglamento NSR-10.

**ARTICULO TERCERO.** La presente Resolución no aprueba modificaciones en Usos, ni en aspectos Volumétricos, ni obras diferentes a las del Reforzamiento Estructural, ni hace de las veces de Reconocimiento, Ni aprueba obras de reforzamiento de etapas futuras ni exime de responsabilidades sobre ellas de acuerdo a la Ley 400 de 1997 y el Reglamento NSR10. En la intervención estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia del presente reglamento el cumplimiento de los requisitos contenidos en los Títulos J y K se deja a voluntad del propietario de la edificación con excepción de los casos contemplados en A.10.1.3.2 y A.10.1.3.4 donde la intervención debe cumplir lo requerido por los Títulos J y K del Reglamento vigente. Es responsabilidad del constructor verificar que el proyecto de reforzamiento no se encuentra en ninguna de las situaciones previstas del artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, caso contrario deberá solicitar la respectiva licencia. Según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015 el presente reforzamiento no implica aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural, en caso de requerirlas deberá hacer la solicitud respectiva en otro trámite.

**ARTICULO CUARTO.** Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos edificados y los elementos constitutivos del espacio público. **El proyecto por ser un reforzamiento, requiere supervisión técnica según Título I de la NSR10, el constructor deberá garantizar la estabilidad de construcciones vecinas según decreto 2218 de 2015 y el Título H del Reglamento NSR10.**

Esta Resolución se deberá mantener en la obra junto con los Planos y demás documentos que hacen parte de la misma y se deberá exhibir cuando sea requerida por la autoridad competente, igualmente se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el artículo 2 del Decreto 1285 de 2015, según las cuales, el Titular de la Licencia debe cumplir las siguientes obligaciones:

1. *Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los*



23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

*“Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.”*

- elementos constitutivos del espacio público.*
- 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.*
  - 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*
  - 4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente Decreto.*
  - 5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área y de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo A.10 y Título I de las NSR10 para reforzamientos.*
  - 6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.*
  - 7. 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.*
  - 8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.*
  - 9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes.”*
  - 10. 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.*

**PARÁGRAFO 1.** Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible –MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2397 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 715 de 2013 de la Secretaria Distrital de Ambiente –SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes.

23 JUN 2016

Continuación de la resolución 16-3-0923

"Por la cual se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural para el predio ubicado en la KR 11A 190 12, en la Localidad Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C."

**PARÁGRAFO 2.** Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

**ARTICULO QUINTO.** El término de vigencia de la presente Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, plazo en el cual deben ejecutarse las obras y será prorrogable en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015.

**PARAGRAFO.** La solicitud de Prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la presente Licencia, siempre que el Constructor Responsable certifique el inicio de las obras.

**ARTICULO SEXTO. :** La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y 69 de la ley 1473 de 2011 y los artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 y contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición ante la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C. y el de Apelación ante la subsecretaria jurídica Distrital de Planeación, de acuerdo con el 2.2.6.1.2.3.9 de la misma norma, los cuales podrán interponerse por escrito en el acto de notificación o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ésta.

**NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C. a los 23 JUN 2016

  
ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C.

Aprobó: Fernando Balleseros

Jurídico: Marcela Adevedo

  
Director Técnico: José Joaquín Álvarez

FECHA DE EJECUTORIA: 21 JUL 2016

Autopista Norte Av. Cra 45 No 95 34/45 PBX 5190660 Bogotá D.C – Colombia.  
[Info@curaduria3.com](mailto:Info@curaduria3.com) – [www.curaduria3.com](http://www.curaduria3.com)



Referencia: Expediente 18-3-1263

**RESOLUCIÓN No. RES 18-3-0862 del 14 de Agosto de 2018**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016 expedida por este Despacho para los predios ubicados en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén.

**LA CURADORA URBANA 3(P) DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus decretos modificatorios, el Decreto Distrital 458 de 2018, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén, este Despacho expidió a la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS-PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT.900357508-7 representado legalmente por la señora SONIA YANIRA CASTRO SUAREZ identificada con cedula de ciudadanía No.52080679, la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 21 de Julio de 2016.

Que como constructor responsable figura el arquitecto CESAR AUGUSTO GOMEZ RDODRIGUEZ con cedula de ciudadanía No.91280360 y Matrícula Profesional No.68202-61721 de STD.

Que la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS-PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT.900357508-7, por medio de su representante legal MERIDA MARTINEZ RICO identificada con cedula de ciudadanía No.37944268 mediante radicación No.18-3-1263 del 19 de julio de 2018, solicitó la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016.

Que el Decreto 1077 de 2015, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 2.2.6.1.2.4.1 establece que las licencias de construcción podrán prorrogarse por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, formulando la solicitud dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de las obras.

Que el 12 de Julio de 2018 se efectuó requerimiento mediante oficio No.CE 18-3-64700 el cual fue recibido el 9 de Agosto de 2018, con el fin de que el actual constructor responsable aceptara su designación y demuestra su idoneidad mediante certificación.

Que el 9 de Agosto de 2018, se dio cumplimiento al requerimiento antes indicado.



## RESOLUCIÓN No. RES 18-3-0862 del 14 de Agosto de 2018

***Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016 expedida por este Despacho para los predios ubicados en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén.***

Que el 21 de julio de 2016 fue expedido el Decreto 1197, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas"

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por los artículos 5 del Decreto 1197 de 2016 y 1 del Decreto 2013 de 2017, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el arquitecto CESAR AUGUSTO GOMEZ RDODRIGUEZ con cedula de ciudadanía No.91280360 y Matrícula Profesional No 68202-61721 de STD en calidad de constructor responsable, certificó mediante escrito anexo al expediente el 19 de Julio de 2018 que las obras autorizadas mediante la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, se encuentran iniciadas.

Que el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017, en su párrafo transitorio, señala: "Parágrafo transitorio. Hasta el 31 de diciembre del año 2019, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes, salvo cuando se trate de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

*La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumplimiento los requisitos señalados en este párrafo y por una sola vez" (Sublínea fuera de texto).*

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3(P) Bogotá D.C., Arq. NATALIA BONILLA CORRALES,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°** Conceder a la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS-PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT.900357508-7 representado legalmente por la señora MERIDA MARTINEZ RICO identificada con cedula de ciudadanía No.37944268, la prórroga al término de vigencia de Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, expedida por este Despacho, para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el día 21 de Julio de 2016, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por los artículos 5 del Decreto 1197 de 2016 y 1 del Decreto 2013 de 2017.





**RESOLUCIÓN No. RES 18-3-0862 del 14 de Agosto de 2018**

**Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016 expedida por este Despacho para los predios ubicados en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén.**

**PARÁGRAFO** Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el actual Constructor Responsable. (Artículo 5 del Decreto 1197 de 2016).

**ARTÍCULO 2°** La presente prórroga rige a partir del 21 de julio de 2018.

**ARTÍCULO 3°** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, se mantienen vigentes y no se modifican.

**ARTÍCULO 5°** La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibídem).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

  
Arq. NATALIA BONILLA SORRAÑES  
Curadora Urbana (RP)

**María Cristina Arenas Guevara**  
Directora Jurídica

Elaboró: JRG 

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **31 AGO 2018**







Referencia: Expediente 11001-3-19-0967

**RESOLUCIÓN No. 11001-3-19-1294 del 23-07-2019**

Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, expedida por este Despacho para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén, este Despacho expidió a la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS-PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT.900357508-7 representada legalmente por la señora SONIA YANIRA CASTRO SUAREZ identificada con cedula de ciudadanía No.52080679, la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 21 de julio de 2016.

Que como constructor responsable figura el arquitecto CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ con cédula de ciudadanía No.91280360 y Matrícula Profesional No.68202-61721 de STD.

Que el 14 de Agosto de 2018 y mediante Resolución No.RES 18-3-0862, este Despacho expidió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, por doce meses adicionales los cuales vencieron el día 21 de Julio de 2019.

Que la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS-PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT.900357508-7, presentó mediante apoderado y con radicación No.11001-3-19-0967 del 2 de Julio de 2019, solicitud de una segunda prórroga al término vigencia de Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016.

Que el 30 de noviembre de 2017 fue expedido el Decreto 2013, "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio en lo relacionado con vigencias y prorrogas de las licencias urbanísticas"

Que el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017, en su parágrafo transitorio, señala: "Parágrafo transitorio. Hasta el 31 de diciembre del año 2019, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes salvo cuando se trate de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga."



**RESOLUCIÓN No. 11001-3-19-1294 del 23-07-2019**

**Por la cual se concede una segunda prórroga al término de vigencia de Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, expedida por este Despacho para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén.**

*La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumplimiento los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez" (Sublínea fuera de texto).*

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°** Conceder a la AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS-PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT.900357508-7 representada legalmente por la señora MARIA CLAUDIA LAMPREA OCHOA identificada con cédula de ciudadanía No.51693656, una segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, expedida por este Despacho para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 de la Localidad de Usaquén, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por los artículos 5 del Decreto 1197 de 2016 y 1 del Decreto 2013 de 2017.

**ARTÍCULO 2°** La presente prórroga rige a partir del 21 de Julio de 2019.

**ARTÍCULO 3°** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de Junio de 2016, se mantienen vigentes y no se modifican.

**ARTÍCULO 4°** La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

Arq. ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana 3

Revisó: MCAG  
Elaboró: JRG

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

**29 JUL 2019**

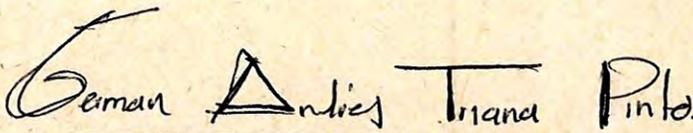
## DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 11001-3-19-0967  
Trámite: 2DA PRORROGA LICENCIA DE CONSTRUCCION  
Dirección Predio: KR 11 A 190 12(ACTUAL)  
Acto Administrativo: 11001-3-19-1294  
Propietario: AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL

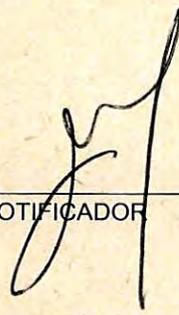
En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha Lunes, 29 de Julio 2019, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-3-19-1294 con fecha de expedición 23-07-2019 correspondiente al inmueble ubicado en la KR 11 A 190 12(ACTUAL), a TRIANA PINTO GERMAN ANDRÉS identificado(a) con c.c./NIT: 79954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de la apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.



EL NOTIFICADO

  
EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria  SI  NO

**REFERENCIA: 11001-3-21-0655**

**RESOLUCIÓN N° 11001-3-21-0834 DEL 21 DE JUNIO DE 2021**

Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, expedida por este despacho, para el predio ubicado en la KR 11 A 190 B 12, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus modificatorios, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio ubicado KR 11 A 190 12, con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20498917, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén, este despacho expidió la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, con vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 21 de julio de 2016, a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT. 900.357.508-7.

Que mediante Resolución No. RES 18-3-0862 del 14 de agosto de 2018, la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta NATALIA BONILLA CORRALES, concedió prórroga por doce (12) meses adicionales al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. RES 16-3-0923 del 23 de junio de 2016.

Que por medio de Resolución No. 11001-3-19-1294 del 23 de julio de 2019, este despacho concedió segunda prórroga por doce (12) meses adicionales al término de vigencia de la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural concedida mediante Resolución No. 16-3-0923 del 23 de junio de 2016.

Que como constructor responsable figura el ingeniero civil CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721.

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo

*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, expedida por este despacho, para el predio ubicado en la KR 11 A 190 B 12, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén.*

que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

*“PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes”.*

Que, de acuerdo con la anterior disposición, la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016 y ejecutoria del 21 de julio de 2016, se encontraba vigente hasta el 21 de julio de 2018; adicionalmente, al ser prorrogada mediante Resolución No. RES 18-3-0862 del 14 de agosto de 2018, su vigencia se extendió hasta el 21 de julio de 2019 y al ser objeto de una segunda prorroga mediante Resolución No. 11001-3-19-1294 del 23 de julio de 2019, se encontraba vigente hasta el 21 de julio de 2020; así mismo, fue objeto de ampliación automática en el término de su vigencia por nueve (9) meses adicionales, contados a partir de su vencimiento, por lo que se encontraba vigente hasta el 21 de abril de 2021.

Que la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT. 900.357.508-7, representada legalmente por la señora **MARÍA CLAUDIA LAMPREA OCHOA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.693.656, mediante apoderado y con radicación 11001-3-21-0655 del 27 de mayo de 2021, presentó solicitud de revalidación de la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016.

Que el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, señala:

*“(…) el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:  
(…)*

*2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*

*3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.(…)”*

Continuación Resolución No. 11001-3-21-0834 del 21 de junio de 2021

*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, expedida por este despacho, para el predio ubicado en la KR 11 A 190 B 12, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén.*

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, junto con la solicitud presentada el 27 de mayo de 2021, se anexó escrito con el cuadro de áreas, en el cual se especifica un área ejecutada durante la vigencia de la licencia objeto de revalidación del equivalente al 51% y un pendiente por ejecutar, durante la revalidación, del 49%, como sigue:

Área aprobada M <sup>2</sup>	Área ejecutada M <sup>2</sup>	Área por ejecutar en revalidación M <sup>2</sup>
1.713,08	873,67	839,41
<b>100%</b>	<b>51%</b>	<b>49%</b>

Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2016, antes citado, la solicitud de revalidación cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley, y el ingeniero civil CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721 presentó, como ya se indicó, el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación, y certificó que las obras autorizadas mediante la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, se encuentran ejecutadas en un 51%.

Que consultado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20498917, en el predio no se encuentra inscrito para el mismo el efecto plusvalía.

Que según lo dispuesto en el concepto No. 2016EE180436, de fecha 15 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría Distrital de Hacienda, no se exige acreditación del Impuesto de Delineación Urbana para los trámites de revalidación.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 arquitecta **ANA MARIA CADENA TOBON,**

a Ca  
Urb:  
Urb:

*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, expedida por este despacho, para el predio ubicado en la KR 11 A 190 B 12, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén.*

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1°** Conceder una nueva Licencia de Construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT. 900.357.508-7, representada legalmente por la señora **MARÍA CLAUDIA LAMPREA OCHOA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.693.656, para culminar las obras y actuaciones autorizadas mediante la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016 y ejecutoria del 21 de julio de 2016, prorrogada mediante Resolución No. RES 18-3-0862 del 14 de agosto de 2018, y objeto de una segunda prórroga mediante Resolución No. 11001-3-19-1294 del 23 de julio de 2019, expedida por este despacho para el predio ubicado en el predio ubicado en la KR 11 A 190 B 12, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén.

**Parágrafo 1°** Hace parte de la presente resolución, la certificación expedida por el constructor responsable (artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015).

**ARTÍCULO 2°** El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez, en virtud de la revalidación solicitada, es de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia vencida, toda vez que el proyecto mantiene las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente.

**ARTÍCULO 3°** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del actual constructor responsable, contenidas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016 y ejecutoria del 21 de julio de 2016, prorrogada mediante Resolución No. RES 18-3-0862 del 14 de agosto de 2018, y objeto de una segunda prórroga mediante Resolución No. 11001-3-19-1294 del 23 de julio de 2019, se mantienen.

**ARTÍCULO 4°** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4 del Decreto 491 de 2020 y proceden los

Continuación Resolución No. 11001-3-21-0834 del 21 de junio de 2021

**Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural otorgada mediante Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, expedida por este despacho, para el predio ubicado en la KR 11 A 190 B 12, de la urbanización Canaima, de la localidad de Usaquén.**

recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los



ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3

Revisó: María Claudia Ardila Morales – Directora Jurídica  
Elaboró: William Andrés Aleán C. - Abogado

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 30 JUN 2021

Referencia No. 23-1-1419

**RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1755 DEL 2 DE JUNIO DE 2023**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción contenida en la Resolución No. 1100-3-21-0834 del 21 de junio de 2021, en virtud de la revalidación otorgada de la licencia aprobada por medio de la Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, para el predio localizado en la KR 11 A 190 B 12 (Anterior) / CL 192 11 A 51 (Actual), de la localidad de Usaquén, en Bogotá, D. C.

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto Distrital No. 057 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

1. Que la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., expidió la licencia de construcción contenida en la Resolución No. 1100-3-21-0834 del 21 de junio de 2021, en virtud de la revalidación otorgada de la licencia aprobada por medio de la Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, para el predio localizado en la KR 11 A 190 B 12 (Actual), de la localidad de Usaquén, en Bogotá, D. C., con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir del 30 de junio de 2021.
2. Que la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos – P. H., con NIT. 900.357.508-7, mediante radicado No. 23-1-1419 del 16 de mayo de 2023, dentro de la oportunidad legal, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción indicada en el numeral anterior.
3. Que el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, indica que las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, entendida esta como la ampliación del término de vigencia de la misma.
4. Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2020 adicionó el parágrafo 4° al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, según el cual las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas y de sus revalidaciones deberán resolverse dentro del término de vigencia de las mismas.
5. Que, asimismo, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga de revalidación deberán radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, la cual procede con la presentación de la solicitud por parte del interesado.
6. Que la solicitud de prórroga de revalidación cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente.



RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1755 DEL 2 DE JUNIO DE 2023

*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción contenida en la Resolución No. 1100-3-21-0834 del 21 de junio de 2021, en virtud de la revalidación otorgada de la licencia aprobada por medio de la Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, para el predio localizado en la KR 11 A 190 B 12 (Anterior) / CL 192 11 A 51 (Actual), de la localidad de Usaquén, en Bogotá, D. C.*

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. **ANA MARÍA CADENA TOBÓN**,

**RESUELVE**

**ARTICULO 1º** Conceder a la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos – P. H., con NIT. 900.357.508-7, prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción contenida en la Resolución No. No. 1100-3-21-0834 del 21 de junio de 2021, en virtud de la revalidación otorgada de la licencia aprobada por medio de la Resolución 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, para el predio localizado en la KR 11 A 190 B 12 (Anterior) / CL 192 11 A 51 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50N-20498917, de la localidad de Usaquén, en Bogotá, D. C., por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de construcción en mención.

**ARTICULO 2º** La presente prórroga rige a partir del **1º de julio de 2023**.

**ARTICULO 3º** Se mantienen vigentes y no se modifican las normas, obligaciones y demás disposiciones contenidas en la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 4º** La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D. C.

Revisó: Daniel Murcia Pabón – Director Jurídico  
Elaboró: William Andrés Alean C. – Abogado

**Fecha de Ejecutoria:** 04 JUL 2023

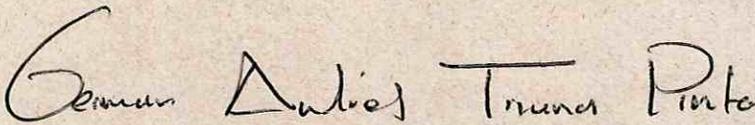
## DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 11001-22-1-1419  
Trámite: PRORROGA  
Dirección Predio: KR 11 A 190 B 12  
Acto Administrativo: 11001-1-23-1755

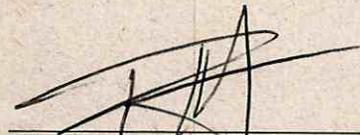
En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha viernes 30 de junio 2023, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-1-23-1755 con fecha de expedición correspondiente al inmueble ubicado en la KR 11 A 190 B 12 (ACTUAL), a GERMAN ANDRES TRIANA PINTO identificado(a) con c.c./NIT: 79954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de la apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.



EL NOTIFICADO



EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria  SI  NO





Bogotá D.C., Agosto 24 de 2020

C No. 20-3-0494

Señor:  
GERMAN ANDRES TRIANA PINTO  
Av El Dorado No 69 A 51

Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA N° 20-3-0494

Mediante el presente concepto se informa al peticionario del mismo, sobre la vigencia de una licencia urbanística. (Artículo 2.2.6.1.3.1 Decreto 1077 de 2015):

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No.	LC 16-3-0923
FECHA DE EXPEDICIÓN	23 de junio de 2016
FECHA DE EJECUTORIA	21 de julio de 2016
PREDIO	KR 11 190 12
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-20498917
LOCALIDAD	USAQUEN

Con relación a la vigencia de la Licencia de construcción indicada, se informa:

Para el predio ubicado en la KR 11 A 190 12 (actual) Localidad de USAQUEN, este Despacho expidió a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS representada legalmente por la señora SONIA YANIRA CASTRO SUAREZ identificada con cédula de ciudadanía No.52080579 la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural mediante Resolución No 16-3-0923 del 23 de junio de 2016, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 21 de julio de 2016.

La mencionada licencia fue prorrogada por este Despacho, mediante Resolución No. RES 18-3-0862 del 14 de agosto de 2018, por doce (12) meses adicionales.

Para el proyecto referido, este Despacho otorgó segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción en mención, mediante una Resolución No.RES 11001-3-19-1294 del 23 de julio de 2019, por doce (12) meses adicionales, los cuales vencían el 21 de julio de 2020.

El 22 de mayo de 2020, se expidió el Decreto 691 que considera que debido a que el sector de la construcción estuvo imposibilitado para la realización de obras que se encontraban en etapas mediante licencias urbanísticas vigentes en términos de ejecución y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia de este sector, se hace necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual queda así:

**"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO.** Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes" (Negrilla y cursiva fuera de texto)

En virtud de la anterior disposición, la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural mediante la Resolución No 16-3-00923 del 23 de junio de 2016



ejecutoriada el 21 de julio de 2016, se encontraba vigente en virtud de la segunda Prorroga el 12 de Marzo de 2020, motivo por el que al ampliarse automáticamente en nueve (9) meses el término de vigencia, contados a partir de su vencimiento, la citada licencia se encuentra vigente hasta el 21 de Abril de 2021.

Cordialmente,

  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3



Revisó: Directora Jurídica: María Cristina Arenas Guevara  
Elaboró: Abogada: Laura Marcela García Arboleda 

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**  
**SALA CIVIL**

Magistrado Sustanciador: **RICARDO ACOSTA BUITRAGO**

Bogotá D.C., siete (7) de mayo de dos mil veinte (2020).

**DEMANDANTE** : Agrupación Andalucía P.H. El Recreo  
**DEMANDADO** : Sociedad Constructora Marval S.A.  
**CLASE DE PROCESO** : Acción Grupo  
**MOTIVO DE ALZADA** : Apelación auto

**ASUNTO**

Resuelve el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el auto del 28 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, mediante el cual declaró probada la excepción previa de pacto arbitral propuesta por la parte demandada y terminó el proceso.

**ANTECEDENTES**

La Agrupación Andalucía P.H. El Recreo inició una acción de grupo en contra de la sociedad Constructora Marval S.A. para que se declare que “incurrió en una falla en el servicio”, por “violación lo ordenado en la Ley 742 de 1998”<sup>1</sup>.

La demandada se notificó personalmente y propuso como excepción previa la existencia de un pacto arbitral<sup>2</sup>, prevista en el artículo 83 del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandante.

En el término de traslado la parte actora alegó que el “conflicto no surge de alguna diferencia contractual, como se quiere hacer creer, por tanto, no es objeto de arbitramento”<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> F.359.

<sup>2</sup> F. 1197.

<sup>3</sup> F. 1237.

El 28 de noviembre de 2019 se declaró probada la excepción, al considerar que la presente acción “se orienta a obtener la indemnización de los perjuicios originados por los defectos de que adolece la construcción” y en los estatutos de la copropiedad se pactó que todo conflicto que se presentara entre [ella] y la constructora se sometería a tribunal de arbitramento”, de manera que, de conformidad con el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal “es obligatorio para los propietarios y residentes”, por lo que estos “quedan sometidos al cumplimiento de todo lo que en él se estipula”<sup>4</sup>.

El abogado actor apeló la decisión.

### **EL RECURSO.**

Para el censor **(i)** la Ley 472 de 1998, en su artículo 23 establece las excepciones que se pueden proponer en la acción popular, sin que el pacto arbitral sea una de ellas; **(ii)** “los derechos constitucionales no pueden estar sujetos a un contrato, menos a una cláusula compromisoria”; **(iii)** no se cumplen los requisitos exigidos por la Ley 1563 de 2012, pues “no se identifican las partes, ni las controversias que serían sometidas a arbitraje, ni la aceptación de acudir o no al mismo, como tampoco se cumple lo ordenado en el reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio; **(iv)** no existe voluntad en los propietarios para dirimir el conflicto por la vía arbitral, “es decir, hay un vicio en el consentimiento, lo que genera nulidad en lo pactado; **(v)** hay abuso de la posición dominante de la constructora, al tratar de hacer efectiva “una cláusula que [los demandantes] no comparten ni aceptan”<sup>5</sup>.

### **CONSIDERACIONES.**

Para atender los reparos formulados por el apelante, basten los siguientes argumentos:

---

<sup>4</sup> Fs. 1821 al 1824.

<sup>5</sup> Fs. 1832 al 1834.

En virtud de la cláusula compromisoria los contratantes, en uso de la libre autonomía de la voluntad, convienen en declinar la jurisdicción institucional del Estado para en su lugar someter la decisión de un eventual conflicto entre ellas, al conocimiento de árbitros, particulares investidos transitoriamente de la función de administrar justicia, en los términos del artículo 116 de la Constitución, no siendo procedente que la jurisdicción ordinaria dirima un conflicto que tenga como fuente el contrato en el que se pactó la cláusula compromisoria.

Revisado el reglamento de la propiedad horizontal de la copropiedad demandante, se advierte que en su artículo 83 dispone: *“todo conflicto que se presente entre la sociedad Marval S.A. y la copropiedad, o con alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación, o entre ellos con el Administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la ley o este Reglamento y que no sea dirimido por el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal o sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento...”*<sup>6</sup>.

Así, la cláusula incluida en los estatutos satisface los requisitos de la Ley 1563 de 2012, echados de menos por la actora; por ende, el juez se ha visto desplazado en su jurisdicción por cuenta de una disposición convenida por las partes (Artículo 3º Ley de 1563 de 2012) y, por haberla invocado la demandada (parágrafo artículo 21 ibidem). En consecuencia, corresponde darle cumplimiento y acudir a la justicia arbitral para ventilar sus controversias, sin que la copropiedad pueda atribuirle un carácter discrecional o alegar su nulidad, cuando no ha sido declarada, ni cuestionada su validez.

---

<sup>6</sup> F. 1114 vto.

En ese sentido, en sentencia SC6315 de 2017, la Corte Suprema de Justicia afirmó que *“son de dos clases los efectos que la cláusula compromisoria produce, unos de clara estirpe contractual y de carácter positivo en cuya virtud **quedan obligadas las partes a estar y pasar por lo estipulado, habida cuenta que la situación así creada en ejercicio de la autonomía de la voluntad recibe el tratamiento normativo general que señalan los arts. 1602 y 1603 del C. Civil**”*. En esa misma oportunidad, citó la sentencia CSJ SC, 1° jul. 2009, rad. 2000-00310-01 en la que dijo *“la disciplina normativa del negocio arbitral precisa la producción de sus efectos **obligatorios entre las partes** más no frente a terceros, extraños o ajenos al pacto”*.

Ahora bien, en punto al argumento relacionado con el tipo de acción invocada y los derechos que busca proteger, debe decirse que la acción de grupo, aunque es de raigambre constitucional, no se caracteriza por propender la protección de derechos de tal naturaleza, sino que su objetivo, “exclusivamente”, es “obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios” reclamados por “un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que [les] originó perjuicios individuales”.

Entonces, no es acertado afirmar que la controversia que se propone por vía de la acción de grupo, no puede ser ventilada ante la justicia arbitral porque, en verdad, no existe una disposición normativa que lo impida en tratándose de un asunto meramente indemnizatorio.

Tampoco tiene asidero invocar el artículo 23 de la Ley 472 de 1998, para afirmar la improcedencia de la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, en tanto esa disposición aplica exclusivamente para acciones populares -reguladas en el título II de esa ley-, no las de grupo -que lo están el título III-, en las que se permite formular “las excepciones previas señaladas en el Código de Procedimiento Civil”

(artículo 57 de la mencionada Ley), actualmente las Código General del Proceso en su artículo 100, entre ellas la que declaró probada el a *quo* con razón.

Ni sirve para revocar la providencia el argumento referido a que los copropietarios no desean someterse al arbitraje ni comparten tal pacto, si ellos, al adquirir una unidad privada del edificio o conjunto, adhirieron al reglamento y tienen la potestad de reformarlo, si así lo desean, en relación con la cláusula compromisoria.

Conforme con lo expuesto, el Despacho mantendrá la decisión de primera instancia.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** el auto apelado el auto del 28 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, por las razones anotadas en precedencia.

**SEGUNDO.-** Sin costas en esta instancia por no encontrarse causadas.

**TERCERO.-** Devuélvase las diligencias al Juzgado de origen para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**RICARDO AGOSTA BUITRAGO**  
Magistrado

**SECRETARIA:** A Despacho del señor Juez, el presente proceso VERBAL para resolver la excepción previa presentada por la parte demandada. Santiago de Cali, octubre 28 de 2020  
Secretaria,

ZULLY VEGA CERON

**AUTO No.1059**

**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, octubre veintiocho (28) de dos mil veinte (2020).

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Resolver sobre la excepción previa de COMPROMISO o CLÁUSULA COMPROMISORIA, presentada por el apoderado de la sociedad MARVAL S.A. dentro del presente proceso verbal, sustentándola, en síntesis, por las siguientes razones:

**II. ANTECEDENTES**

La parte demandada a través de su apoderado judicial, funda su solicitud de declarar probada la excepción previa de "COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA", arguyendo que el juez natural para responder la presente controversia es la jurisdicción arbitral y no la justicia ordinaria, tal y como lo establece los artículos 82 y 83 del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa.

De otro lado, puntualiza que no se puede descartar la Ley 1563 de 2012, por medio del cual se expidió el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional, que en su artículo 4 indica que la cláusula compromisoria podrá formar parte del Contrato.

En este caso, trae a colación lo dispuesto por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá (Expediente No.11001-31-03-041-2016-0791 00), quien el 28 de noviembre de 2019 resolvió sobre el acto arbitral alegado por la constructora MARVAL S.A., señalando que el artículo 83 del reglamento de propiedad horizontal al comportar carácter de ley para propietarios y moradores, las cláusulas allí contenidas no pueden ser desconocidas de manera unilateral por los propietarios, sino que quedan sometidas a su cumplimiento; por tanto, si allí se pactó que "Todo conflicto que se presente entre la sociedad MARVAL S.A. y la copropiedad o con alguno

de los copropietarios individualmente considerados y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación...", será dirimido por un Tribunal de Arbitramento, quedando sometidos los propietarios a dicho pacto. En consecuencia, al haberse pactado "CLAUSULA COMPROMISORIA" entre la demandada y los propietarios de la referida agrupación, implica la voluntad inequívoca de que sean árbitros los que diriman el litigio, siendo inviable continuar con el conocimiento del proceso, imponiendo la terminación del mismo por existencia de pacto arbitral entre las partes; decisión que resalta, fue ratificada por el Tribunal Superior de Bogotá en acta del 8 de mayo de 2020.

Conforme a lo expuesto y los documentos adosados al expediente, solicita se declare probada la excepción "Cláusula Compromisoria" propuesta, condenando en costas y al pago de las mismas a la parte demandante.

### **III TRÀMITE DE PROCESAL**

De la excepción previa propuesta por la parte pasiva, se le corrió traslado a la parte demandante, quien, a través de su apoderado judicial, argumenta que el arbitraje depende de la voluntariedad de las partes y en el presente asunto, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa fue redactado y protocolizado por el representante legal de la sociedad MARVAL S.A., en un acto unilateral.

Al punto, señala que el instrumento utilizado para sustentar la excepción previa, es la Escritura Pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, en especial los artículos 82 y 83, sobre los cuales, ella se edifica; definiciones que considera hacen imposible que a través de un reglamento de Propiedad Horizontal se regulen las relaciones entre el conjunto residencial y la sociedad constructora, por la calidad de la construcción, del conjunto o edificio, por la calidad de la obra. Por tanto, las relaciones comerciales entre copropietarios y la copropiedad, con la constructora por la falta de calidad en la construcción del Conjunto Residencial, deben ser dirimidas mediante la aplicación de normas civiles, comerciales y el estatuto del consumidor.

Ahora se encuentra el expediente a Despacho para resolver, previas las siguientes,

#### IV. CONSIDERACIONES:

La Ley 1563 de 2012 "Por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones" dispone:

**"ARTÍCULO 3o. PACTO ARBITRAL.** *El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.*

*El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.*

*En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.*

**PARÁGRAFO.** *Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral".*

Decantada la norma, se deduce que tanto la cláusula compromisoria como el compromiso tienen por objeto la derogatoria de la función jurisdiccional de administrar justicia que pertenece a los jueces ordinarios, lo que a la vez implica renunciar al derecho de accionar ante ellos, aspectos que pertenecen a la característica bifronte de la función jurisdiccional<sup>1</sup>.

La jurisprudencia<sup>2</sup> ha determinado que, conforme a la Carta, el arbitramento "es un mecanismo jurídico en virtud del cual las partes en conflicto deciden someter sus diferencias a la decisión de un tercero, aceptando anticipadamente sujetarse a lo que allí se adopte". Mecanismo que tiene ciertas características básicas: (i) es uno de los instrumentos autorizados para que los particulares puedan administrar justicia; (ii) está regido por el principio de habilitación o voluntariedad, pues el desplazamiento de la justicia estatal por el arbitramento tiene como fundamento "un acuerdo previo de carácter voluntario y libre efectuado por los contratantes". Además (iii) el arbitramento es temporal, pues la competencia de los árbitros está restringida al asunto que las partes le plantean. El arbitramento (iv) es también de naturaleza excepcional pues la Constitución impone límites materiales a la figura, de suerte que no

---

<sup>1</sup> CANOSA TORRADO Fernando. Las Excepciones Previas. Ediciones Doctrina y Ley, 4ta Edición, 2006, Pág. 108.

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia C 1038 de 2002 MP Eduardo Montealegre Lynett.

todo "problema jurídico puede ser objeto de un laudo", ya que "es claro que existen bienes jurídicos cuya disposición no puede dejarse al arbitrio de un particular, así haya sido voluntariamente designado por las partes enfrentadas".

En el caso objeto de controversia, el apoderado de la sociedad demandada - MARVAL S.A. -, dentro de los términos concedidos, invocó la excepción previa de que trata el numeral segundo del Art 100 del C.G.P., "COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA", sustentando su argumentación en el contenido del Art. 82 y 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa.

A su turno, el apoderado judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS I ETAPA P.H., se opone a la prosperidad de la excepción previa propuesta, argumentando que el arbitraje depende de la voluntariedad de las partes y en el presente asunto, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa, fue redactado y protocolizado por el representante legal de la sociedad MARVAL S.A., en un acto unilateral. En suma, que las relaciones comerciales entre los Copropietarios y la Copropiedad con la Constructora por la falta de calidad de en la construcción del Conjunto Residencial, éstas deben zanjarse mediante la aplicación de normas civiles, comerciales y el estatuto del consumidor, dada que la responsabilidad de la constructora es objetiva.

Frente a dicha consideración, se hace necesario establecer y precisar cuál era el contenido de la cláusula pactada Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa, celebrado por los extremos procesales, la cual a la letra reza lo siguiente:

**"ARTICULO 82.- ARBITRAMENTO:** salvo para aquellas diferencias cuyo trámite corresponda a un proceso ejecutivo, como es el cobro de obligaciones pecuniarias, todo conflicto que se presente entre la sociedad MARVAL S.A. y la copropiedad, o alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios del conjunto residencial, o entre ellos con el administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de bienes comunes, cuya solución no este prevista por la ley o este reglamento y que no sea dirimido por el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración O la Asamblea General de Copropietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal o sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por (3) tres

árbitros designados por la Cámara de Comercio de Cali, de acuerdo con sus estatutos. (El subrayado y negrillas es del despacho).

De lo anterior, se desprende claramente que el Contrato es ley para las partes, por tanto, se acogen las prescripciones que el mismo establece tal como lo señala el artículo 1602 del Código Civil, situación que nos conduce a analizar que la única excepción respecto del contrato celebrado para la no aplicación de la cláusula ya referida, es el inicio del proceso ejecutivo; de resto, la misma se aplica de manera inmediata por el principio de derogatoria de jurisdicción.

Al respecto, es importante considerar en este asunto, lo señalado por CANOSA TORRADO, quien arguye: "... que tanto el compromiso como la cláusula compromisoria derogan la jurisdicción; más el código le dio entidad autónoma en vía de claridad, y aunque dicha falta no surge de la demanda misma, le son aplicables los principios expuestos sobre la respectiva excepción, entre ellos, que si no se proponen originan nulidad insaneable que puede proponerse en cualquier momento, inclusive como motivo de casación, máxime cuando el compromiso no termina sino por escrito, pues es solemne, de modo que el no proponer la nulidad no lo extingue<sup>3</sup>.

Así las cosas, las controversias suscitadas por los defectos constructivos en los bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa P.H., de los que se duele la parte demandante en su escrito de demanda, hacen parte de las diferencias que deben ventilarse ante la Jurisdicción Arbitral, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal suscrito entre los extremos procesales, ya que el arbitramento es un mecanismo heterocompositivo de resolución de diferencias de carácter privado originado a través de un acuerdo entre dos o más personas - tal y como se evidencia en la presente caso -, bajo el cual se comprometen a someter a la decisión de particulares una determinada disputa de naturaleza transigible que debe dictarse con respeto al debido proceso.

Por su parte, la Corte ha destacado que la voluntariedad del arbitramento no excluye que la ley regule la materia, pues el arbitramento es un verdadero proceso, a pesar de que sea decidido por particulares, y por ello, está sujeto a ciertas

---

<sup>3</sup> CANOSA TORRADO Fernando. Las Excepciones Previas. Ediciones Doctrina y Ley, 4ta Edición, 2016, Pág. 108.

regulaciones legales, en especial para asegurar el respeto al debido proceso.

Ahora, en punto del alegato del apoderado de la parte demandante concerniente a que no es posible atender la cláusula compromisoria en cuanto responde a un acto unilateral del constructor, es preciso indicar, por un lado que, a voces del artículo 1496 del C.C., tal condición se predica de los efectos del contrato y no de su concepción, es decir, cuando dos personas - naturales o jurídicas - convienen de forma voluntaria, gravarse una para con la otra a hacer algo sin contraprestación alguna, se está ante el escenario de la unilateralidad, es decir, que sólo un interviniente contractual es el que recibe provecho por cuenta del otro, sin que tal comportamiento merezca censura o reproche, pues la fuente es "*...el concurso real de las voluntades de dos o más personas,...*" - art. 1494 -; distinto es el panorama - que por supuesto no tiene cabida en el asunto - cuando esa voluntariedad está contaminada por algún vicio del consentimiento - art. 1508 - , en ese caso, la unilateralidad no responde a un acto voluntario, sino una imposición inexcusable que por supuesto, no puede producir efectos jurídicos.

Retornando al documento público que contiene la propiedad horizontal, de entrada, no es posible predicar unilateralidad al menos en los términos del artículo 1496 citado, y en caso de aquí así fuera, la conclusión no podría ser distinta que atender el pacto compromisorio que allí se estipuló, ya que como se anotó anteriormente, no hay evidencia que esa eventual unilateralidad sea producto de un vicio; aplica en toda su extensión para el caso, la consigna del artículo 1602 del C.C., en punto de la capacidad obligacional y vinculante del contrato, pues lo cierto del caso es que esa cláusula tiene peso propio en lo allí acordado, está concernida a los que allí participaron y hasta el día de hoy no ha sido invalidada o bien por las propias partes intervinientes o por decisión judicial.

Así las cosas, considera el Despacho que en este asunto no puede abrirse a buen suceso la proposición de la parte actora, ya que no es preciso afirmar que el contrato es unilateral al menos en sus efectos y de ser así, se observa que hubo consentimiento de ambas partes, luego, es ley para todos; de otro lado, para contener el efecto jurídico de la cláusula compromisoria

tendría que adentrarse en el intrincado proceso de obtener su ineficacia o anulabilidad, escenario que dicho sea de paso, es inviable en este asunto; ciertamente las contingencias de la construcción de la propiedad horizontal han de sopesarse y decidirse por las reglas del derecho civil, en vía de ejemplo, una posible responsabilidad del constructor - art. 2060 del C.C. - empero, esa situación en concreto, no inhibe a la justicia privada - arbitral - para la toma de la decisión que en derecho corresponda, pues además de escogersele para dirimir cualquier conflicto, bien puede valerse o apoyarse de tal régimen.

De los anteriores planteamientos se deduce que la prosperidad de la excepción propuesta por la sociedad demandada - MARVAL S.A. - resulta aplicable en este asunto, puesto que la cláusula compromisoria consta por escrito y es un acto jurídico solemne de los extremos procesales, convenido para dirimir el conflicto suscitado ante un particular, investido de funciones jurisdiccionales.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE.**

1. **DECLARAR** probada la excepción previa de **COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA**, en razón a la consideración que al respecto se hizo en precedencia.

2. En consecuencia de lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el inciso 4° del numeral 2° del artículo 101 del C.G.P., se dispone la **TERMINACION** del proceso **VERBAL** adelantado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS I ETAPA P.H.** contra la Sociedad **MARVAL S.A.** Consecuentemente, se ordena la devolución del escrito de demanda con sus correspondientes anexos a la parte demandante a través de su apoderado judicial.

3. Sin costas, por no haberse causado.

Notifíquese

El Juez,

Nelson Osorio Guamanga

SAS.RAD. 2019-00326 00

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

En Estado No. 112 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: octubre 29 de 2020

ZULY VEGA CERÓN  
La Secretaria

**Firmado Por:**

**NELSON OSORIO GUAMANGA**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**edc6be1a990f04a771f4c2f2ec07a2831647f3d3a69cbbd83657950d1ba8af78**

Documento generado en 28/10/2020 01:23:04 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## Correo 6 contestación demanda y excepciones previas 11001310301520190056100

Luis Guillermo F Rodero Trujillo <[lgrodero@rtsb-legal.com](mailto:lgrodero@rtsb-legal.com)>

Mar 25/07/2023 3:12 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <[ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

CC: Dr. JORGE LEON <[director.colombianadederecho@gmail.com](mailto:director.colombianadederecho@gmail.com)>

 7 archivos adjuntos (16 MB)

2016 RES 16-3-0923 REFORZ ESTRUCT PRADERA DE SAN CARLOS 2016 0623.pdf; 2018 RES 18-3-0862 PRG PRADERA DE SAN CARLOS 20180814.pdf; 2019 RES 11001-3-19-1294 2DA PRG PRADERA DE SAN CARLOS 2019 0723.pdf; 2021 RES 11001-3-21-0834 REVALIDACION PRADERA DE SAN CARLOS 20210621.pdf; 2023 RES. 11001-1-23-1755 PRG REVALIDACION PRADERA DE SAN CARLOS 20230602.PDF; CONCEPTO DE NORMA No. 20-3-0494 REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL PRADERA DE SAN CARLOS (3).pdf; fallo tribunal u juzgado.pdf;

Respetuosamente adjunto anexos en correo 6 por su peso.

Copio a la parte demandante en virtud de la Ley 2213 de 2022.

--

Luis Guillermo F. Rodero Trujillo

Representante Legal

RT & SB Abogados Asociados S.A.S.

Tel(s) (057 - 1) 7034077

Calle 98 No.21-50 of. 503

Bogotá - Colombia

PBX. (0571) 2141627 / 2136004

Email: [lgrodero@rtsb-legal.com](mailto:lgrodero@rtsb-legal.com)

[www.rtsb-legal.com](http://www.rtsb-legal.com)

\*\*\*\*\* PRIVILEGED AND CONFIDENTIAL \*\*\*\*\*

We hereby inform you, as addressee of this message, that e-mail and Internet do not guarantee the confidentiality, nor the completeness or proper reception of the messages sent and, thus CR & SB Abogados Asociados does not assume any liability for those circumstances. Should you not agree to the use of e-mail or to communications via Internet, you are kindly requested to notify us immediately. This message is intended exclusively for the person to whom it is addressed and contains privileged and confidential information protected from disclosure by law. If you are not the addressee indicated in this message, you should immediately delete it and any attachments and notify the sender by reply e-mail or by phone + (1 ) 2141627. In such case, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying or use of this message or any attachments, for any purpose, is strictly prohibited by law.



**INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO** 25-09-2015 11  
 Al Contestar Cite este Nro.:2015EE11373 O 1 Fol:1 Anex:11  
 Origen : SUBD. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./AREVALO SANCHEZ, DIANA PATRICIA  
 Destino: ALCALDIA USAQUEN/JULIETA NARANJO LUJAN  
 Asunto: CR-21314  
 Observ.: DI-8437

**ALCALDÍA MAYOR  
 DE BOGOTÁ D.C.**

AMBIENTE  
 Instituto Distrital de Gestión de Riesgos  
 y Cambio Climático

- A la administración de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén y a la empresa constructora Marval S.A., realizar un seguimiento de las condiciones de estabilidad, funcionalidad y seguridad de las edificaciones e infraestructura propia de la mencionada agrupación residencial, así como de la infraestructura pública y privada adyacente, con una periodicidad tal que se garantice un margen de tiempo para una operación adecuada y oportuna en caso de observarse movimientos significativos, con el objeto de evaluar y definir las acciones inmediatas que se consideren pertinentes.
- A la Alcaldía Local Usaquén, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas tendientes a verificar el cumplimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes, usuarios, vecinos y transeúntes del sector evaluado en el presente informe técnico.

Cordialmente,

*Diana Patricia Arévalo Sánchez*

**DIANA PATRICIA ARÉVALO SÁNCHEZ**

Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático.

Anexo: Copia Diagnóstico Técnico No. DI-8437 (11 páginas).

Copia: Sra. Sonia Yanira Castro Suarez. Administradora Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H. Carrera 11 A No. 190 – 12. Tel. 4712838.  
 Sr. Herman Jaramillo Gaviria. Presidente Concejo Administración Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H. Carrera 11 A No. 190 – 12. Tel. 4712838.  
 Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda. Secretaria Del Habitat. Carrera 13 No. 52 – 25. Tel. 3581600.  
 Sr. Cesar Augusto Gómez Rodríguez. Representante Legal Constructora Marval S.A. Avenida El Dorado No. 69 A – 51. Torre B Pios 4. Tel. 7455565

Elaboró: Ing. Jairo Mauricio Diaz Salazar

Revisó: Ing. Jairo William Torres Becerra

CAT – 3 – 00984 – 15.

**MARVAL**

29 SEP 2015

**RECIBIDO PARA ESTUDIO  
 NO IMPLICA ACEPTACION**

Página 3 de 3

CR-21314

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11  
 Conmutador: 4292801 Fax. 4292833  
 www.idiger.gov.co

Código Postal. 111071



DI-8437 RADICADO IDIGER 2015ER13600 - 14240 S.C. CANAIMA - USAQUÉN.

Certificado N° SA - CER366134  
 Certificado N° CO - SA CER366134

Coordinación, orientación y consolidación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -SDGR CC y promoción, gestión y ejecución de políticas, normas, planes, programas y proyectos de gestión de riesgos y cambio climático para la transformación cultural, social y territorial del Distrito Capital.

**BOGOTÁ  
 HUMANA**



INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICO 25-09-2015 1

Al Contestar Cite este Nro.:2015EE11373 O 1 Fol:1 Anex:11

Origen : SUBD. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./AREVALO SANCHEZ DIAZ BOGOTÁ D.C.

Destino: ALCALDIA USAQUEN/JULIETA NARANJO LUJAN

Asunto: CR-21314

Observ.: DI-8437

ALCALDÍA MAYOR

BOGOTÁ D.C.

AMBIENTE

Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático

Bogotá, D.C.

Doctora.  
**JULIETA NARANJO LUJAN.**  
Alcaldesa localidad de Usaquén.  
Carrera 6 No. 118-03.  
Tel. 6120929.  
Ciudad.

CR-21314

REF.:	RADICADO IDIGER 2015ER13600. RADICADO IDIGER 2015ER14240.
Asunto:	Remisión Diagnóstico Técnico DI-8437.
Predio:	Carrera 1-1 A No. 190 - 12. Sector catastral Canaima. Localidad Usaquén.

Reciba un cordial saludo:

En atención a los radicados IDIGER 2015ER13600 y 2015ER14240, en donde se informa que en la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., se presentan daños estructurales y de suelos considerables, me permito informarle que personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER realizó visita técnica el día 11 de Agosto de 2015 al predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, adelantando una inspección visual y cualitativa, producto de lo cual se emitió el Diagnóstico Técnico DI-8437; documento del que se anexa copia para su conocimiento y fines pertinentes, resaltándose que dicho documento recomienda:

- A la empresa constructora Marval S.A., determinar la capacidad y desempeño de la infraestructura que conforma la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, para lo cual es necesario adelantar una revisión de los estudios geotécnicos y estructurales concebidos para dicho proyecto, así como el desarrollo de estudios detallados que determinen la causa de las afectaciones evidenciadas; estudios que deben determinar el tipo de intervenciones a implementarse con el fin de reparar y llevar las edificaciones y/o zonas afectadas a los niveles de seguridad y funcionalidad requeridos, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la Ley 400 de 1997 en el Decreto No. 926 del 19 de marzo de 2010, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente

Página 1 de 3

CR-21314

DI-8437 RADICADO IDIGER 2015ER13600 - 14240 S.C. CANAIMA - USAQUÉN.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11  
Conmutador: 4292801 Fax: 4292833  
www.idiger.gov.co

Código Postal. 111071



Certificado N° SA - CER366134  
Certificado N° CO - SA CER366134

Coordinación, orientación y consolidación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –SDGR-CC y promoción, gestión y ejecución de políticas, normas, planes, programas y proyectos de gestión de riesgos y cambio climático para la transformación cultural, social y territorial del Distrito Capital.

**BOGOTÁ**  
**HUANA**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

AMBIENTE

Instituto Distrital de Gestión de Riesgos  
y Cambio Climático

NSR-10, de acuerdo con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos, con el propósito de garantizar durante la vida útil de la vía, las condiciones adecuadas para su uso.

- A la empresa constructora Marval S.A, implementar en el menor tiempo posible y con el apoyo de personal idóneo las recomendaciones derivadas del estudio detallado de ingeniería mencionado anteriormente, para la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.
- De acuerdo a lo informado por personal del concejo y la administración de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, en donde indican que la constructora Marval S.A., realizará intervenciones en la cimentación de algunas torres de apartamentos afectadas, es pertinente que la empresa constructora Marval S.A. tenga en cuenta, que de acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 32 del Decreto 172 de 2014**, es responsabilidad de quien ejecuta obras, el realizar el respectivo análisis de riesgos y tomar las medidas de prevención y mitigación, encaminadas a garantizar la integridad física de habitantes, usuarios, transeúntes y trabajadores; artículo que es citado a continuación:

**Artículo 32°.-** *Análisis específicos de riesgo y planes de contingencia. De conformidad con el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 todas las entidades públicas o privadas, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER (Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático), deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis diseñará e implementarán las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.*

- A la Alcaldía Local Usaquén, adelantar las acciones necesarias dentro de su competencia, para garantizar que se cumpla lo establecido en la Licencia de Construcción en cuanto a los procedimientos constructivos, las especificaciones técnicas y recomendaciones allí consignadas, por parte de la empresa Marval S.A., quien es la responsable de la construcción de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

**DIAGNÓSTICO TÉCNICO DI-8437**  
**SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO**  
**COORDINACIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA**  
**RADICADO IDIGER 2015ER13600 – 2015ER14240**

**1. DATOS GENERALES**

<b>ATENDIÓ:</b>		Jairo Mauricio Diaz Salazar.		<b>SOLICITANTE</b>			
<b>COE</b>	22	<b>MOVIL</b>	8	Comunidad.			
<b>FECHA</b>	Agosto 11 de 2015	<b>HORA</b>	11:20 am	<b>VIGENCIA:</b> Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector			

<b>DIRECCIÓN</b>	Carrera 11 A No. 190 – 12	<b>ÁREA DIRECTA</b>	8900 m <sup>2</sup>				
<b>BARRIO</b>	Sector Catastral Canaima.	<b>POBLACIÓN ATENDIDA</b>	1344				
<b>UPZ</b>	09 – Verbenal.	<b>FAMILIAS</b>	336	<b>ADULTOS</b>	740	<b>NIÑOS</b>	604
<b>LOCALIDAD</b>	01 – Usaquén.	<b>PREDIOS EVALUADOS</b>	366				
<b>COORDENADAS</b>	N: 4° 45' 59.62" O: 74° 01' 55.11"	<b>OFICIO REMISORIO</b>	CR-21314.				

**ACLARACIÓN:**

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, realizó verificación con base en una inspección visual, aplicando la metodología establecida para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa de la afectación del hábitat a nivel urbano y rural), con el objeto de valorar el grado de afectación de las edificaciones, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas; a fin de identificar predios y/o viviendas seguras, restringidas total o parcialmente si es el caso.

**2. TIPO DE EVENTO**

REMOCIÓN EN MASA 
                         
 INUNDACIÓN 
                         
 ESTRUCTURAL

**3. ANTECEDENTES**

El predio de la Carrera 11 A No. 190 - 12, se localiza en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén y de acuerdo con el plano normativo del Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Decreto 190 de 2004, por el cual se compilan los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003), el sector donde se ubica el predio en mención

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</small>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

no presenta categorización de amenaza por fenómenos de remoción en masa e inundación (ver figura 1).

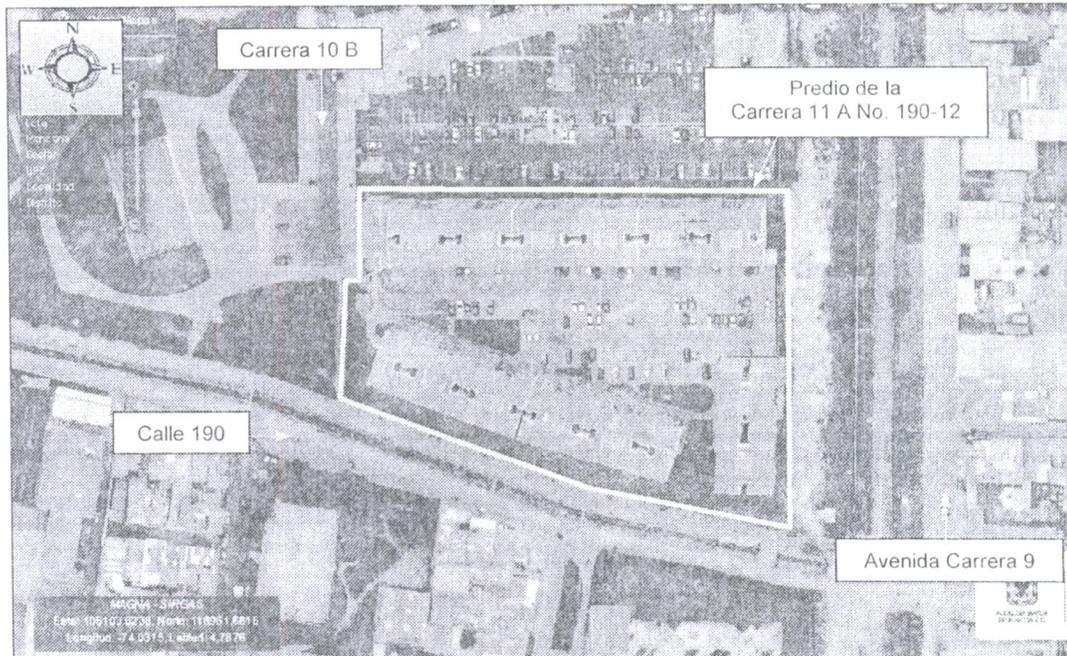


Figura 1. Aerofotografía del sector donde se localiza el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén. Se observa que corresponde a una zona consolidada urbanísticamente, con vías de acceso vehicular pavimentadas.

#### 4. DESCRIPCIÓN.

En atención al radicado IDIGER 2015ER13600 y 2015ER14240, personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, realizó visita técnica el día 11 de Agosto de 2015 al predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, en donde se ubica la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., el cual se emplaza en una zona relativamente plana, consolidada urbanísticamente y con vías de acceso vehicular pavimentadas. (ver fotografía 1).

La Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., se encuentra conformada por 14 torres de apartamentos de seis (6) niveles (ver fotografía 1), con una edad de construcción cercana a los cinco (5) años, bajo un sistema estructural de mampostería reforzada, placas de contrapiso en concreto recubierto de losetas cerámicas, placas de entepiso en concreto reforzado y cubierta en tejas de fibrocemento, soportadas por correas metálicas, en donde algunas de las torres de apartamentos presentan asentamientos diferenciales de hasta 10 cm aproximadamente (ver fotografía 5 y 8), situación que ha favorecido una moderada pérdida de verticalidad de algunas de las

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>INSTITUTO COLOMBIANO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

torres de apartamentos, presencia de deformaciones y fracturas en los andenes de tráfico peatonal (*ver fotografía 2 a 8*), fisuras de tendencia vertical y diagonal sobre muros de cerramiento y divisorios que conforman las mencionadas torres (*ver fotografía 9, 10 y 11*), fracturas en las cajas de inspección de aguas residuales (*ver fotografía 12*), así como deformaciones, rupturas y desempates en las tuberías de conducción de agua potable y aguas servidas (*ver fotografía 14*), situación que si bien en la actualidad no compromete la estabilidad de las edificaciones e infraestructura perteneciente a la agrupación de vivienda evaluada, es posible que con el paso del tiempo, los asentamientos identificados se incrementen considerablemente, favoreciendo la presencia de mayores daños estructurales que pudiesen llegar a afectar la habitabilidad de los apartamentos que se encuentran en ellas.

Para el estacionamiento de vehículos de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., se implementó una plataforma conformada por pórticos y losa en concreto reforzado, junto con contrapiso en concreto, ubicada hacia la zona central del predio (*ver fotografía 13*), sin que se observaran daños tipo fisuras, grietas, deformaciones y/o pérdida de verticalidad que comprometan su estabilidad. Se observó que en las pantallas de contención implementadas para la construcción del sótano de estacionamiento se encuentran huellas de agua, relacionadas con filtraciones desde el terreno que soportan, sin que se vea afectada la estabilidad y funcionalidad de las mismas.

Según información brindada por habitantes y personal que hace parte del concejo administrativo de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., la constructora Marval, quien desarrolló el proyecto en mención, realizará intervenciones a la cimentación de las torres de apartamentos 4, 5, 6, 9 y 10, con el fin de controlar los asentamientos que se han presentado y por ende garantizar la estabilidad de las torres en mención.

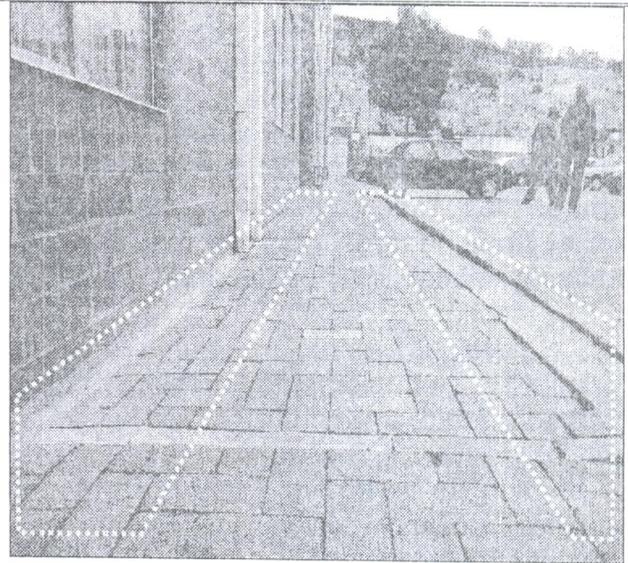
Entre las posibles causas por las cuales se han presentado los asentamientos diferenciales excesivos de algunas de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., se encuentran los altos niveles de aguas freáticas, aportes de aguas lluvias, agua potable y residuales al terreno donde se emplazan, estas últimas asociadas a rupturas de tuberías, así como la susceptibilidad del terreno a presentar deformaciones de consideración.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. A.M.E.P.E. Instituto Legal de Estudios de Física y Cálculo Geométrico</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

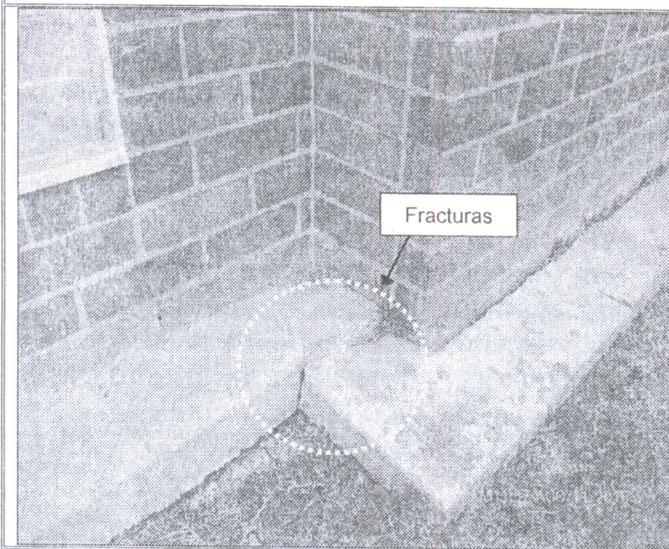
### 5. REGISTRO FOTOGRAFICO.



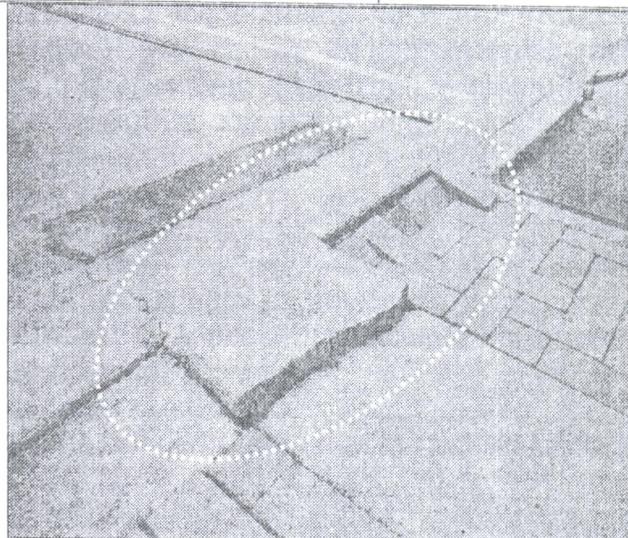
**Fotografía 1.** Vista de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Cañaima de la Localidad Usaquén. Se observa que presentan seis (6) niveles.



**Fotografía 2.** Hundimientos evidenciados en senderos peatonales adoquinados aledaños a las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Cañaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 3.** Fractura de bordillos exteriores de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Cañaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 4.** Fracturas y hundimientos observados en zonas de circulación peatonal en las zonas comunes de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Cañaima de la Localidad Usaquén.



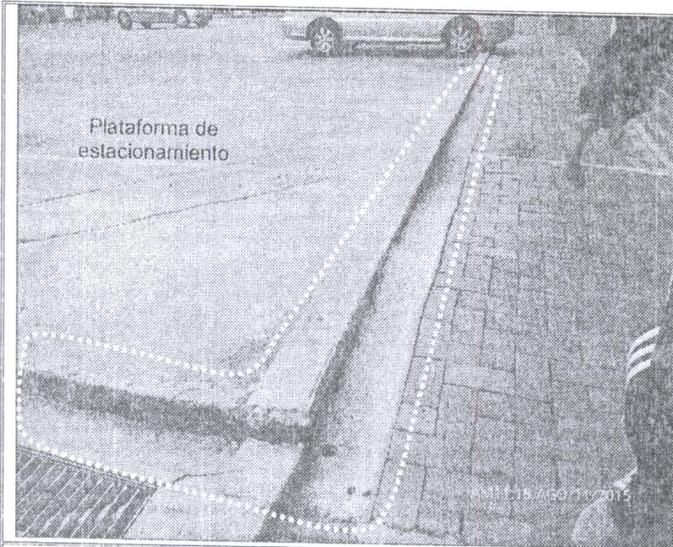
ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
2004-13-11  
CALLE 100 No. 100-100 Bogotá D.C.

## DIAGNÓSTICO TÉCNICO

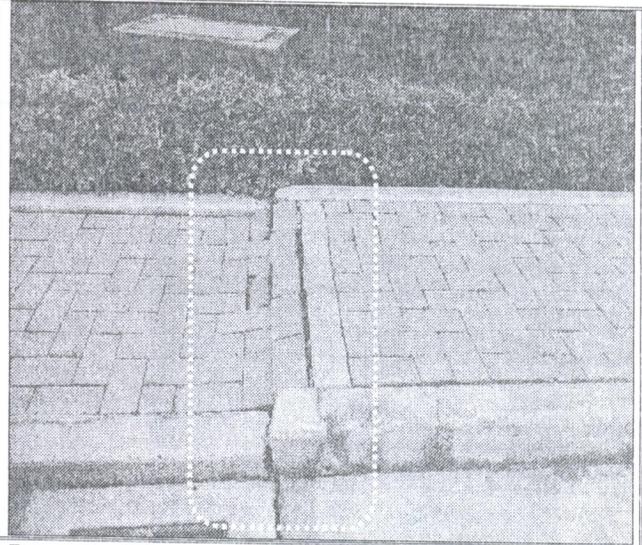
Código: GAR-FT - 03

Versión: 03

Fecha de  
revisión: 01/10/2014



**Fotografía 5.** Fracturas y hundimientos observados en zonas de circulación peatonal en las zonas comunes de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 6.** Fracturas y hundimientos observados en zonas de circulación peatonal en las zonas comunes de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 7.** Hundimientos observados en zonas de circulación peatonal en las zonas comunes de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 8.** Hundimientos observados en zonas de circulación peatonal en las zonas comunes de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

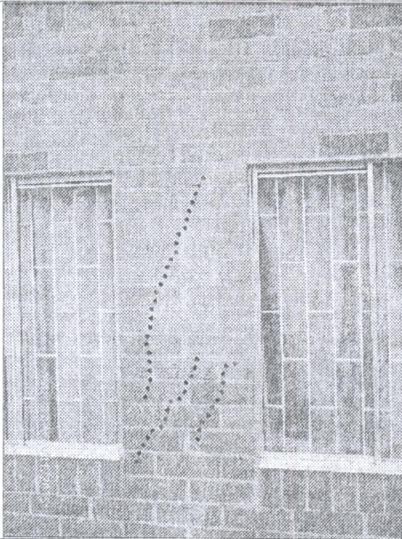
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y CONTROL FINANCIERO

## DIAGNÓSTICO TÉCNICO

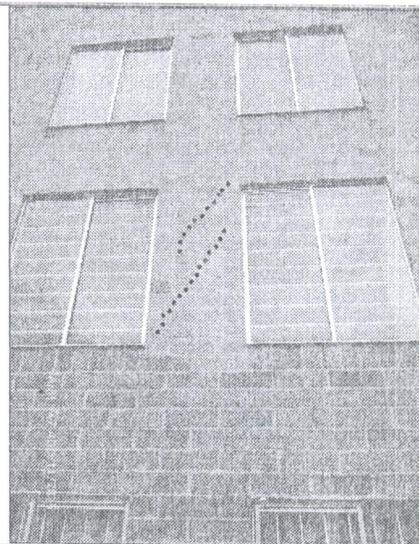
Código: GAR-FT-03

Versión: 03

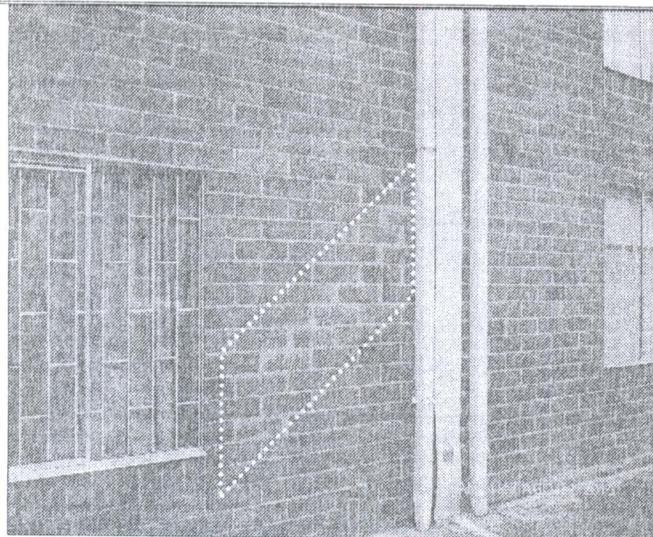
Fecha de  
revisión: 01/10/2014



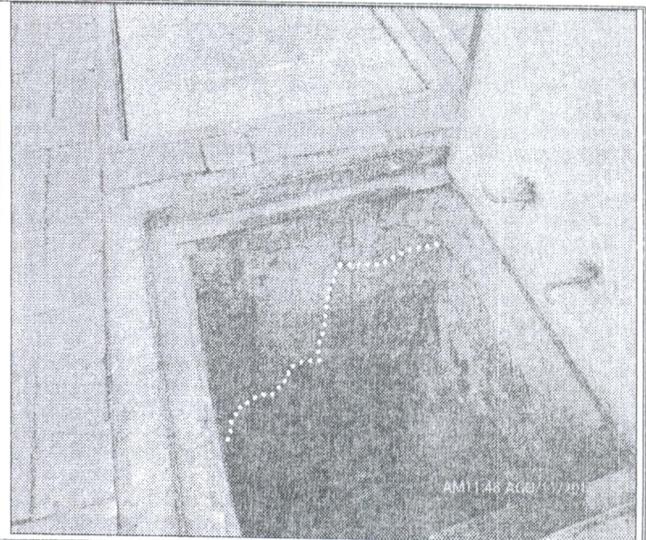
**Fotografía 9.** Fisuras identificadas en muros de cerramiento en una de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 10.** Fisuras identificadas en muros de cerramiento en una de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 11.** Fisuras identificadas en muros de cerramiento en una de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



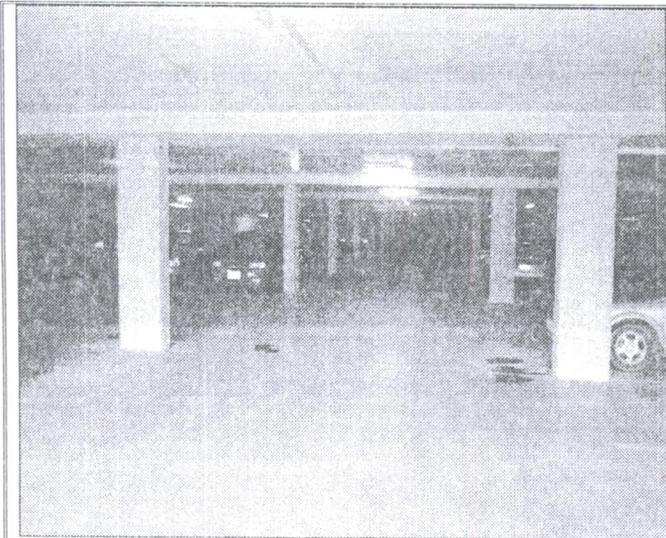
**Fotografía 12.** Fracturas identificadas en cajas de inspección de aguas residuales de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

DI-8437

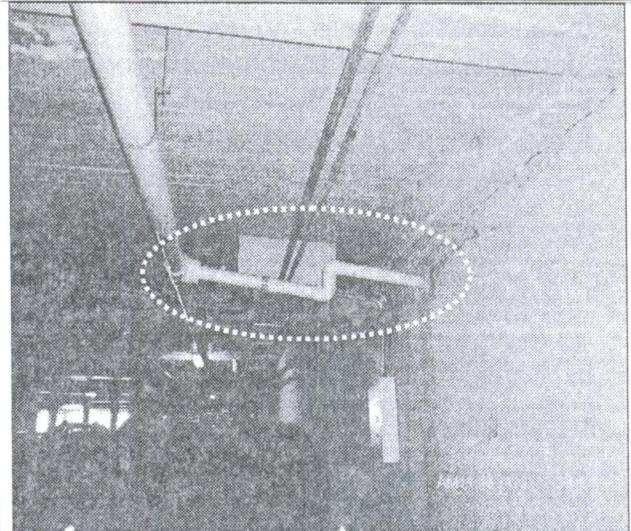
**BOGOTÁ**  
HUMANANA

Página 6 de 11

 <b>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>MUNICIPIO DE BOGOTÁ</small> <small>Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano</small>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014



**Fotografía 13.** Sótano y plataforma de estacionamiento de vehículos perteneciente a la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.



**Fotografía 14.** Reparación de tubería de suministro agua potable, producto de los asentamientos diferenciales de las torres de apartamentos del costado norte de la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

## 6. AFECTACIÓN:

**Tabla 1.** Información recopilada durante la atención del radicado IDIGER 2015ER13600 - 2015ER14240, en la Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H., en el predio de la Carrera 11 A No. 190-12, Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén

POSIBLE RESPONSABLE	DIRECCION.	U.H.	FAM.	A	M
Administración Agrupación Residencial Praderas de San Carlos P.H.	Carrera 11 A No. 190-12	366	366	740	604

U.H. : Unidad Habitacional, FAM.: Familias, A: Adultos, M: Menores

## AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA:

SI	NO	¿CUAL?	No se presentan daños en infraestructura pública
----	----	--------	--

## 7. RIESGOS ASOCIADOS (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones).

- De no llevarse a cabo un análisis detallado que indique el real detonante de los daños identificados en la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR-F1-03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

Canaima de la Localidad Usaquén y por ende las correspondientes acciones que garanticen la estabilidad y funcionalidad de las torres de apartamentos y de la infraestructura que conforman dicha agrupación, es posible que los daños identificados, se incrementen progresivamente, favoreciendo la presencia de mayores daños estructurales que pudiesen llegar a afectar la habitabilidad de los apartamentos que conforman las torres de apartamentos, situación que atentaría contra la integridad física de los habitantes de estos.

### 8. ACCIONES ADELANTADAS.

- Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones de amenaza y riesgo en la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén. Inspección realizada el día 11 de Agosto de 2015.

### 9. CONCLUSIONES

- La estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de las torres de apartamentos y de la infraestructura que conforma la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, no se encuentra comprometidas en la actualidad por los daños identificados y descritos en el presente informe, sin embargo de no desarrollarse acciones correctivas encaminadas a controlar e impedir el avance de los mismos, es posible que dichos daños se incrementen al punto de favorecer la presencia de mayores afectaciones y colapsos parciales de elementos estructurales y no estructurales, situación que puede ser agravada ante la presencia de cargas dinámicas como por ejemplo un sismo.

### 10. ADVERTENCIAS.

- En caso de adelantar cualquier intervención en el predio evaluado en el presente informe técnico, se debe consultar la reglamentación urbanística definida en el sector por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con las restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo. Adicionalmente, las intervenciones a realizar deberán contar con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en el Decreto No. 926 del 19 de marzo de 2010 y el Decreto 340 del 13 de Febrero de 2012, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 de acuerdo con la normatividad vigente y para lo cual deberán tramitarse los permisos y licencias respectivas.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

- No es competencia del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, adelantar estudios de detalle de carácter cuantitativo, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, ni el comportamiento esperado de una edificación ante algún tipo de solicitud (como por ejemplo un sismo), ni aprobar, diseños, acciones o procedimientos encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas, además los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para el predio involucrado, no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones; a su vez el IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación al cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.
- Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita realizada están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en esta inspección y que se escapan de su alcance. Igualmente, se reitera que dichas inspecciones no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones. La información sobre el predio corresponde a la información suministrada en campo por los habitantes del sector.
- La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento técnico es temporal, y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado.

### 11. RECOMENDACIONES

- A la empresa constructora Marval S.A., determinar la capacidad y desempeño de la infraestructura que conforma la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, para lo cual es necesario adelantar una revisión de los estudios geotécnicos y estructurales concebidos para dicho proyecto, así como el desarrollo de estudios detallados que determinen la causa de las afectaciones evidenciadas; estudios que deben determinar el tipo de intervenciones a implementarse con el fin de reparar y llevar las edificaciones y/o zonas afectadas a los niveles de seguridad y funcionalidad requeridos, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la Ley 400 de 1997 en el Decreto No. 926 del 19 de marzo de 2010, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, de acuerdo con la normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos, con el propósito de garantizar durante la vida útil de la vía, las condiciones adecuadas para su uso.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>OFICINA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN</small> <small>Centro Administrativo Central de Bogotá</small> <small>Av. Boyacá 100 - Bogotá, D.C.</small>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

- A la empresa constructora Marval S.A, implementar en el menor tiempo posible y con el apoyo de personal idóneo las recomendaciones derivadas del estudio detallado de ingeniería mencionado anteriormente, para la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.
- De acuerdo a lo informado por personal del concejo y la administración de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén, en donde indican que la constructora Marval S.A., realizará intervenciones en la cimentación de algunas torres de apartamentos afectadas, es pertinente que la empresa constructora Marval S.A. tenga en cuenta, que de acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 32 del Decreto 172 de 2014**, es responsabilidad de quien ejecuta obras, el realizar el respectivo análisis de riesgos y tomar las medidas de prevención y mitigación, encaminadas a garantizar la integridad física de habitantes, usuarios, transeúntes y trabajadores; artículo que es citado a continuación:

**Artículo 32°.-** *Análisis específicos de riesgo y planes de contingencia. De conformidad con el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 todas las entidades públicas o privadas, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER (Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático), deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis diseñará e implementarán las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.*

- A la Alcaldía Local Usaquén, adelantar las acciones necesarias dentro de su competencia, para garantizar que se cumpla lo establecido en la Licencia de Construcción en cuanto a los procedimientos constructivos, las especificaciones técnicas y recomendaciones allí consignadas, por parte de la empresa Marval S.A., quien es la responsable de la construcción de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H, ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén.

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>OFICINA DE ASISTENCIA TÉCNICA</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	03
		Fecha de revisión:	01/10/2014

- A la administración de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos P.H., ubicada en el predio de la Carrera 11 A No. 190 – 12, en el Sector Catastral Canaima de la Localidad Usaquén y a la empresa constructora Marval S.A., realizar un seguimiento de las condiciones de estabilidad, funcionalidad y seguridad de las edificaciones e infraestructura propia de la mencionada agrupación residencial, así como de la infraestructura pública y privada adyacente, con una periodicidad tal que se garantice un margen de tiempo para una operación adecuada y oportuna en caso de observarse movimientos significativos, con el objeto de evaluar y definir las acciones inmediatas que se consideren pertinentes.
- A la Alcaldía Local Usaquén, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas tendientes a verificar el cumplimiento de las recomendaciones impartidas mediante este diagnóstico técnico con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes, usuarios, vecinos y transeúntes del sector evaluado en el presente informe técnico.

11.1 Emisoro  Firma:  Nombre: Jairo Mauricio Diaz Salazar Profesión: Ingeniero Civil – Especialista en Dirección de Plantas Industriales MP: 17202122418 CLD
Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica
11.2 Revisor   JAIRO WILLIAM TORRES BECERRA. Responsable de la Coordinación de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático



**INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO** 23-10-2019 11:  
 Al Contestar Cite este Nro.: 2019EE16316 C 2 Fol: 1 Anex: 6  
 Origen: Sd: 11439 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./AREVALO SANCHEZ DIANA P.  
 Destino: SECRETARIA DEL HABITAT/LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE  
 Asunto: CR-35318 **Bogotá, D.C.**  
 Observ.: COPIA DI-13818 CAMILO IBAGOS

Para consultar el estado de su trámite: [www.idiger.gov.co/correspondencia](http://www.idiger.gov.co/correspondencia)

**Señora**  
**MÉRIDA MARTÍNEZ RICO**  
 Carrera 11 A No 190-12 Torre 4 Apto 316  
 merida\_gd@hotmail.com  
 Teléfono: 3175768983  
 Ciudad.

**MARVAL**  
 25 OCT 2019 02:21  
 RECIBIDO PARA ESTUDIO  
 NO IMPLICA ACEPTACIÓN

(Al contestar cite este número)  
**CR-35318**

REF.:	Radicado 2019ER16924
Asunto:	Remisión DI-13818 Carrera 11 A No 190-12
Predios:	Sector La Canaima Localidad de Usaquén

Reciba un cordial saludo:

Me permito informarle que personal de Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en atención al radicado de la referencia efectuo visita técnica el día 12 de Septiembre de 2019, al predio de la Carrera 11 A No 190-12, en el sector La Canaima de la Localidad de Usaquén, producto de la cual se emitió el Diagnóstico Técnico No. DI-13818, documento del que se anexa copia para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente:

**DIANA PATRICIA ARÉVALO SÁNCHEZ**  
 Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático.

- Anexo: Copia Diagnóstico Técnico No. DI-13818 (6 folios)
- Copia Administración Conjunto Residencial Pradera San Carlos Etapa 1 - Carrera 11 A No 190-12 (6 folios)
- Copia Dra. Leslie Diahann Martínez Luque - Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda - Secretarìa del Hábitat - Calle 52 No. 13 - 64 - Teléfono: 358 1600 - DI-12817 (6 folios)
- Copia Dra. Mayda Cecilia Velásquez Rueda - Alcaldesa Local de Usaquén - Carrera 6A # 115 - 03 - Tel: 6372871 (6 folios)
- Copia Señor Cesar Augusto Gómez Rodríguez Representante Legal constructora Marval S.A. Avenida El Dorado # 69A - 51 - Torre B Piso 4 - Tel: 7455565 (6 Folios)

Elaboró: Ing. Iván Camilo Ibagos Vargas  
 Revisó: Ing. Jairo William Torres Becerra

Diagnóstico No. 22A - 09/09/2019  
 Correo: idiger@idiger.gov.co  
 www.idiger.gov.co



**MEJOR**

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>ASISTENTE</small> <small>Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

**DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI No.13818**  
**SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAMBIO CLIMÁTICO**  
**GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA**  
**RADICADO IDIGER 2019ER16924**

**1. DATOS GENERALES DEL EVENTO**

<b>ATENDIÓ:</b> Iván Camilo Ibagos Vargas				<b>SOLICITANTE:</b> JULIO CESAR ACOSTA- CONCEJAL DE BOGOTÁ	
<b>CAT</b>	05	<b>MOVIL:</b>	Contratada		
<b>FECHA:</b>	12 de Septiembre de 2019	<b>HORA:</b>	9:00 am	<b>VIGENCIA:</b> Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector	

<b>DIRECCIÓN:</b>	Carrera 11 A No 190-12	<b>COORDENADAS AREA INSPECCIONADA</b>	X1:10499.01 Y1:118837.20 X2:10499.54 Y2:11887.74 X3:105114.67 Y3:118887.40 X4:105110.70 Y4:11880.27 X5:10563.61 Y5:118812.26		
<b>BARRIO/SECTOR CATASTRAL:</b>	Canaima	<b>ÁREA DIRECTA AFECTADA:</b>	1100M2		
<b>UPZ:</b>	9 – Verbenal	<b>POBLACIÓN ATENDIDA:</b>	1000		
<b>LOCALIDAD:</b>	1- Usaquén	<b>FAMILIAS</b>	336	<b>ADULTOS</b>	750
<b>CHIP:</b>	AAA0214CHJH y Otros	<b>PREDIOS EVALUADOS</b>	1		
<b>AREA INSPECCIONADA</b>	8450 M2	<b>DOCUMENTO REMISORIO</b>	CR-35318		

**2. ALCANCE**

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, en especial las establecidas en el Decreto 173 de 2014, realiza la verificación de asistencia técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología para este tipo de procedimiento (Identificación y valoración cualitativa de la afectación del hábitat a nivel urbano y rural), con el objeto de valorar el grado de afectación de las edificaciones y/o infraestructura, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas, a fin de identificar predios, y/o edificaciones y/o infraestructura inseguras, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar.

**3. ACLARACIONES**

El IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación con el cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.



 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>AMBIENTE INSTRUMENTACIÓN DE Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

Se aclara que las recomendaciones de los documentos técnicos emitidos por la entidad, son de carácter transitorio y se mantienen hasta tanto se adopten, por parte del propietario y/o responsable del predio, las medidas necesarias para reducir el riesgo identificado a los niveles que considere pertinentes en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo único del artículo 44 de la ley 1523 de 2012<sup>1</sup>

De acuerdo con lo anterior el IDIGER reconoce la autonomía del propietario o responsable del predio para dar buen uso de la infraestructura a su cargo, garantizando en todo momento la seguridad de los usuarios del mismo.

#### 4. ADVERTENCIAS

- En el caso de adelantarse intervenciones en el predio evaluado en el presente informe técnico, se debe consultar la reglamentación urbanística definida en el sector por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para establecer aspectos que no son competencia del IDIGER, relacionados con las restricciones y/o condicionamientos al uso del suelo. Adicionalmente, las intervenciones a realizar deberán contar con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en el Decreto No. 926 del 19 de marzo de 2010 y el Decreto 340 del 13 de Febrero de 2012, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 de acuerdo con la normatividad vigente y para lo cual deberán tramitarse los permisos y licencias respectivas.
- No es competencia del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, adelantar estudios de detalle de carácter cuantitativo, que permitan deducir las causas reales y/o precisas de los daños que pudiesen ser identificados en infraestructura pública y/o privada, ni el comportamiento esperado de una edificación ante algún tipo de solicitud (como por ejemplo un sismo), ni aprobar estudios, diseños, acciones o procedimientos desarrollados por terceros encaminados a mitigar condiciones de riesgo que hayan sido identificadas, además los informes técnicos que se hayan generado por parte del IDIGER, para los predios y/o sector involucrado, no hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones; a su vez el IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación al cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.
- Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita realizada están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en esta inspección y que se escapan de su alcance. Igualmente, se reitera que dichas inspecciones no

<sup>1</sup> Artículo 44. *El Control en la Gestión del Riesgo de Desastres.* El Estado a través de sus órganos de control ejercerán procesos de monitoreo, evaluación y control en la gestión de riesgo de desastre, empleando para tales fines los medios establecidos por la ley, y la sociedad a través de los mecanismos de veeduría ciudadana.

**Parágrafo.** Todas las entidades públicas, privadas o comunitarias velarán por la correcta implementación de la gestión del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales en cumplimiento de sus propios mandatos y normas que los rigen.



 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ASISTENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

hacen las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones. La información sobre el predio corresponde a la información suministrada y/o recopilada en campo.

- La vigencia de las conclusiones y recomendaciones impartidas mediante el presente documento técnico son de carácter temporal y se mantienen hasta tanto se modifiquen de manera significativa las condiciones del sector visitado

**5. ESCENARIO DE RIESGO:** Construcciones

**6. ANTECEDENTES:**

El predio ubicado en la Carrera 11 A No 190-12 hace parte del Sector Canaima de la Localidad de Usaquén. (Ver Figuras No. 1).

El Sector Catastral Canaima, no corresponde a un barrio incluido en el programa de legalización ni de regularización de barrios de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP. El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, no ha emitido Concepto Técnico de Riesgo para este sector. De acuerdo con la Resolución 0751 de 2018 por la cual se actualiza el Mapa No 3 "Amenaza por Remoción en Masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 190 de 2004, por el cual se compilan los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003), el predio objeto de la consulta no presenta categorización de amenaza por movimientos en masa.

Desde el año 2012 personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER ha realizado varias visitas al Conjunto Residencial Pradera de San Carlos I, el cual está conformado por 14 torres de 6 pisos, construidas bajo un sistema estructural tipo industrializado con placas de contrapiso y entrepiso en concreto reforzado. Las visitas se realizaron con el fin de determinar bajo una inspección visual, las condiciones de riesgo existentes en la infraestructura del conjunto. Producto de las visitas se han emitido Respuestas Oficiales y Diagnósticos Técnicos los cuales se relacionan a continuación:

Fecha de visita	Septiembre de 2012	Agosto de 2015	Enero de 2016	Julio de 2016	Octubre de 2016	Noviembre de 2016
Documento	RO-59271	DI-8437 RO-82021	DI-8906	DI-9395	RO-90414	DI-9807

Fecha	Diciembre de 2016	Abril de 2017	Abril de 2018	Febrero 21 de 2019
Documento	DI-10049	RO-94884	DI-11735	DI- 12836

En los antecedentes se describe que las torres del conjunto han presentado asentamientos diferenciales especialmente en las torres 5 y 6, razón por la cual la constructora del proyecto ha adelantado obras de reforzamiento de las cimentaciones consistentes en el hincamiento de pilotes prefabricados.

DI-13818

Página 3 de 12



 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL</small> <small>INSTITUTO Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

De los antecedentes citados se resalta el DI- 9807 en donde se describe que se han realizado cortes en las placas de contrapiso de las torres 5 y 6 para adelantar obras de hincaje de pilotaje como medida de reforzamiento en las cimentaciones.

En el DI-10049 se recomienda la evacuación temporal y preventiva de los apartamentos 123, 223, 323, 423, 523 y 623, de la Torre 6 "hasta tanto se adelanten las acciones que garanticen la estabilidad de la misma", dado que se presentó el fisuramiento y descascaramiento de forma súbita de la placa de entrepiso de la habitación del costado nor oriental del apartamento 223, posiblemente a causa del proceso de reforzamiento en la cimentación que se adelanta en dicha torre.

En la última visita del Febrero de 2019 se evidenció en todas las torres, que no ha habido un aumento de daños con respecto a lo evidenciado en Abril de 2018 y que las obras de hinchamiento de pilotes se siguen adelantado sin vincularse a las vigas de cimentación.

### 7. LOCALIZACIÓN

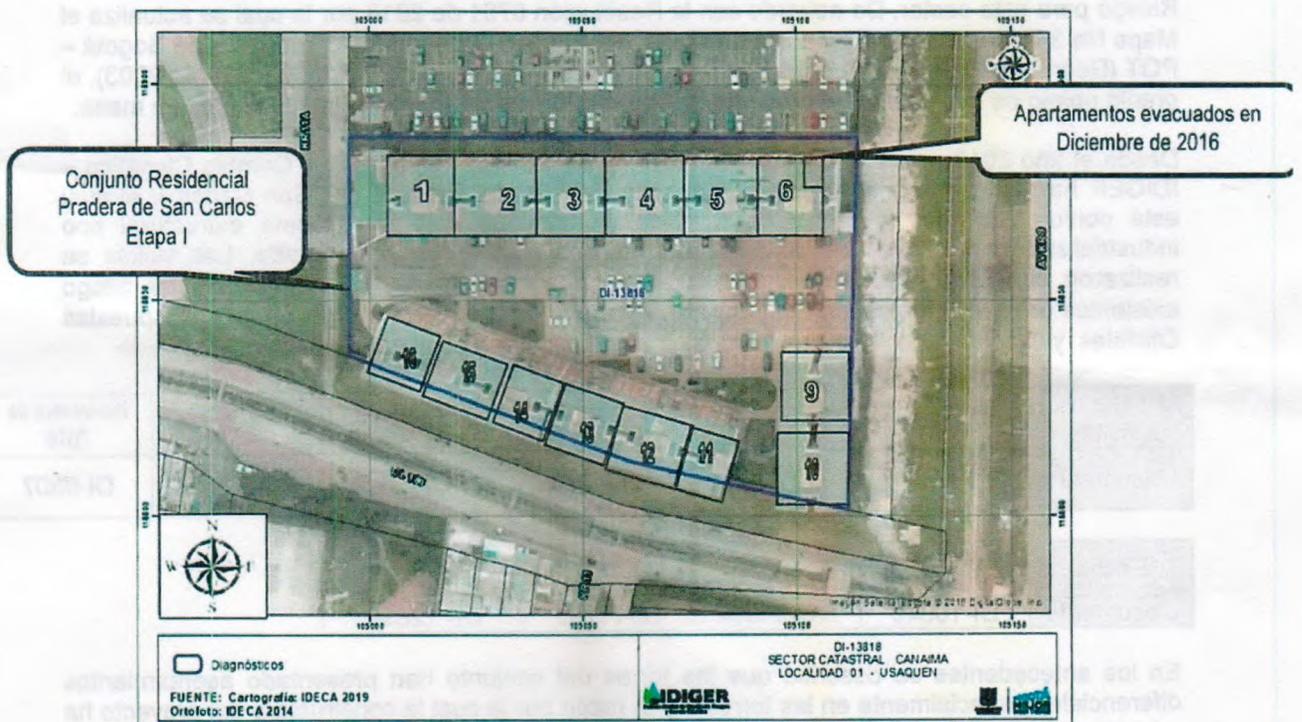


Figura No 1. Ubicación del Conjunto Residencial Pradera San Carlos Etapa 1

DI-13818

Página 4 de 12



 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ADRES 315 Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</p>	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

### 8. DESCRIPCIÓN

El día 12 de Septiembre de 2019, personal del IDIGER realizó nuevamente visita técnica al Conjunto Residencial Pradera de San Carlos Etapa 1, La visita fue atendida por la señora Mérida Martínez Rico propietario del apartamento 316 de la torre 4.

Las torres del conjunto corresponden a edificaciones de 6 niveles, construidas bajo un sistema estructural tipo industrializado de muros y placas macizas en concreto reforzado. Las torres se distribuyen de forma tal que tal cada dos torres comparten la misma estructura. Cada pareja de torres es independiente de las otras.

En las Torres 5, 6, 9 y 10 localizadas en el último tercio del costado oriental del conjunto, se perciben inclinaciones de mayor magnitud, que en las torres localizadas en los dos tercios del costado occidental, torres 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15 y 16. Posiblemente las inclinaciones de las Torres 5, 6, 9 y 10 se deban a un cambio de las propiedades del suelo en este sector con respecto a donde se localiza el resto de torres del conjunto; situación que con base en la inspección visual no es posible precisar.

En el apartamento 316 se evidenciaron descuadres de marcos y puertas así como algunas humedades en muros divisorios (Ver Fotografías 2-4). Desde el apartamento 316 de la torre 4, se evidencia la inclinación de la torre 5 (Ver Fotografía 5). Se ingresa a los apartamentos 315 y 216 de la torre 4, en donde se evidenciaron algunas fisuras en muros divisorios con aberturas cercanas al milímetro (Ver Fotografías 6-9).

A la torre 9 se ingresó a las zonas comunes en donde no se evidenciaron daños, tal como se observó en la visita de abril de 2018. Se mantiene la percepción de inclinación generalizada de la edificación hacia el costado oriental (Ver Fotografías 10 y 11). También se ingresa a las zonas comunes de la torre 10 en donde no se evidenciaron daños de consideración, tal como se observó en la visita de abril de 2018. Nuevamente, como en la vista de abril de 2018, se percibió una inclinación generalizada de la edificación hacia el costado oriental (Ver Fotografías 12 y 13).

La constructora del Conjunto Residencial sigue avanzando en las obras de reforzamiento de la cimentación de las torres 5 y 6, personal que trabaja para la misma, informa que se encuentran en la fase de nivelación de las torres y que aún no se vinculan los nuevos pilotes a las vigas de cimentación existentes (Ver Fotografía 14). A las torres 5 y 6 no fue posible el ingreso dado que sus accesos se encuentran restringidos por las obras de reforzamiento que se adelantan. En la actualidad estas torres se encuentran evacuadas por la constructora.

Desde el exterior, en el resto de torres no se evidencian daños que comprometan la estabilidad de las mismas..

DI-13818

Página 5 de 12

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11  
Commutador: 4292801 Fax 4292833  
www.idiger.gov.co  
Codigo Postal 111071



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>AMBIENTE</small> <small>Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Control Urbano</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018



**Fotografía 1. Conjunto Residencial Pradera San Carlos Etapa 1**



**Fotografía 2. Apartamento 316 de la Torre 4 en el Conjunto Residencial Pradera San Carlos Etapa 1**

DI-13818

Página 6 de 12

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11  
 Conmutador 4292801 Fax 4292833  
 www.idiger.gov.co

Código Postal 111071



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Instituto Colombiano de Gestión de Emergencia y Cambio Climático</p>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	
	Código:	GAR-FT-03
	Versión:	04
	Código documental:	20/04/2018



**Fotografía 3.** Descuadre de marcos y puertas en el apartamento 316 de la torre 4



**Fotografía 4.** Humedades en muros divisorios en el apartamento 316 de la torre 4



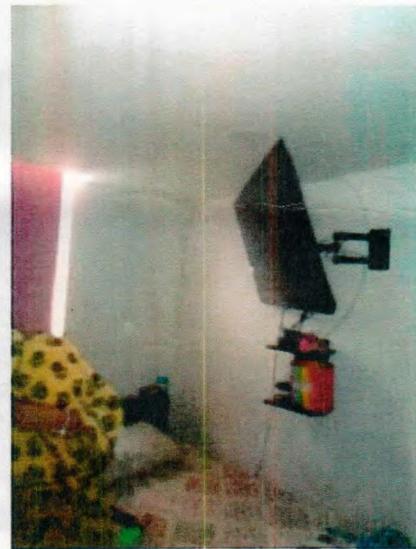
**Fotografía 5.** Inclinación de la Torre 5 vista desde la Torre 4 en el Conjunto Residencial Pradera San Carlos Etapa



 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>INSTITUTO CENTRAL DE CONTROL DE RIESGOS Y CALIDAD AMBIENTAL</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018



Fotografías 6 y 7. Fisuras en muros divisorios del apartamento 315 de la Torre 4



Fotografías 8 y 9. Fisuras en muros divisorios del apartamento 216 de la Torre 4

DI-13818

Página 8 de 12

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11  
 Conmutador: 4292801 Fax 4292833  
 www.idiger.gov.co



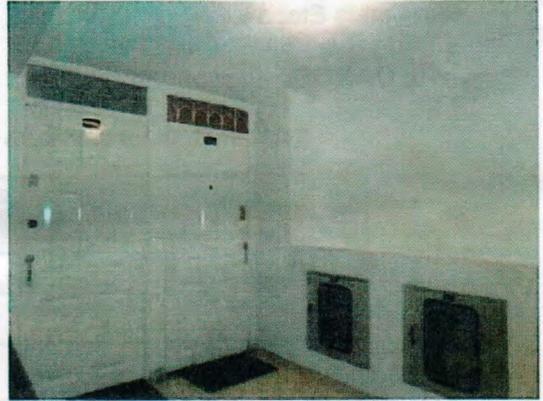
Código Postal 111071

**BOGOTÁ  
 MEJOR  
 PARA TODOS**

 <p><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> ASISTENTE INSTITUTO COLOMBIANO DE Estudios de Planeación y Control Urbano</p>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	
	Código:	GAR-FT-03
	Versión:	04
	Código documental:	20/04/2018



Fotografías 10 y 11. Zonas comunes en la torre 9



Fotografías 12 y 13. Zonas comunes en la torre 10

DI-13818

Página 9 de 12

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11  
 Conmutador 4292801 Fax 4292833  
 www.idiger.gov.co  
 Código Postal 111071



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>ASISTENTE INSTITUTO Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018



Fotografía 14. Obras de reforzamiento de la cimentación en las torres 5 y 6

## 9. POSIBLES CAUSAS

Asentamientos diferenciales en las torres que conforman el Conjunto Residencial Pradera de San Carlos Etapa I.

## 10. DAÑOS:

Tabla No. 1. Daños observados sobre los predios evaluados en el presente informe.

No.	DIRECCIÓN	RESPONSABLE (DATO TOMADO EN CAMPO)	TIPO DE ESTRUCTURA	USO	N° DE PISOS POR EDIFICACIÓN	DAÑO
1	Carrera 11 A No 190-12	Propietarios de los apartamentos	Industrializada	Vivienda	6	Leve

**11. RIESGOS ASOCIADOS** (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones)

- Aumento en los asentamientos diferenciales de las torres que conforman el Conjunto Residencial Pradera de San Carlos Etapa I

## 12. ACCIONES ADELANTADAS

Inspección visual y evaluación cualitativa a Conjunto Residencial Pradera de San Carlos Etapa I.

DI-13818

Página 10 de 12

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>INSTITUTO Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

### 13. CONCLUSIONES.

- La estabilidad estructural el apartamento 316 de las torre 4 del Conjunto Residencial San Carlos Etapa I, no se encuentra comprometida en la actualidad ante cargas normales de servicio por los asentamientos diferenciales evidenciados.
- La estabilidad estructural de las torres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Conjunto Residencial San Carlos Etapa I no se encuentra comprometida en la actualidad ante cargas normales de servicio por los asentamientos diferenciales evidenciados
- De acuerdo a las funciones asignadas al IDIGER, mediante el Decreto 173 de 2014 no está dentro del ámbito de nuestra competencia emitir pronunciamientos respecto a estudios contratados y elaborados por entidades privadas con conocimiento e idoneidad para ello. De igual manera, la entidad no avala intervenciones ejecutadas por terceros, dado que no participamos en la elaboración de los estudios ni en la ejecución de las obras realizadas, y la responsabilidad de los mismos es de quien los realiza y contrata.
- Los formatos de evacuación temporal y preventiva generadas para los apartamentos 123, 223, 323, 423, 523 y 623 de la Torre 6 de Diciembre de 2016, pierden su vigencia en el momento en que se realicen las obras requeridas, basadas en lo concluido en los estudios pertinentes, para llevar la estructura a las condiciones óptimas para su uso, lo anterior, con previa notificación a los propietarios de los predios afectados por parte del personal profesional que se hizo responsable de las mismas, para lo cual se deben adjuntar los documentos de responsabilidad pertinentes.

### 14. RECOMENDACIONES

Se mantienen las recomendaciones emitidas en los Diagnósticos Técnicos DI-12836 en lo relacionado con.

- A la empresa constructora del Conjunto, una vez se finalicen en las intervenciones en la cimentación de las Torres 3, 4, 5, 6, 9 y 10, adelantar las acciones de reparación de las lesiones existentes en los apartamentos de dichas torres.
- A la empresa constructora del Conjunto, para los trabajos que se adelanten al interior del mismo, tener en cuenta lo estipulado en el Artículo 32 del Decreto 172 de 2014 y el parágrafo 44 de la Ley 1523 de 2012; citados a continuación:

**Artículo 32°.-** "Análisis específicos de riesgo y planes de contingencia. De conformidad con el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 todas las entidades públicas o privadas, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER (Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático), deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se

DI-13818

Página 11 de 12

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> AMBIENTE <small>UNIDAD DISTRITAL de Gestión de Riesgos y Cambio Climático</small>	<b>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</b>	Código:	GAR-FT-03
		Versión:	04
		Código documental:	20/04/2018

deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis diseñará e implementarán las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.”

**Artículo 44.** El Control en la Gestión del Riesgo de Desastres. El Estado a través de sus órganos de control ejercerán procesos de monitoreo, evaluación y control en la gestión de riesgo de desastre, empleando para tales fines los medios establecidos por la ley, y la sociedad a través de los mecanismos de veeduría ciudadana.

**Parágrafo.** Todas las entidades públicas, privadas o comunitarias velarán por la correcta implementación de la gestión del riesgo de desastres en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales en cumplimiento de sus propios mandatos y normas que los rigen.”

- A la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a las que haya lugar, dadas las afectaciones que se identifican a Conjunto Residencial Pradera de San Carlos Etapa I; lo anterior con el propósito de que el constructor de solución a las inconformidades manifestadas por los habitantes de la misma, así como a los daños identificados en la visita técnica si es el caso.
- A la Alcaldía Local Usaquén, desde su competencia, adelantar las acciones administrativas tendientes a seguimiento de las recomendaciones impartidas por el IDIGER con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes, usuarios, vecinos y transeúntes del sector evaluado.

**1. APROBACIONES**

<b>11.1 Elaboró</b>	
 Firma: _____ <b>Iván Camilo Ibagos Vargas</b> Ingeniero Civil- Especialista en Estructuras Código 222- Grado 23	
<i>Profesional de la Coordinación de Asistencia Técnica</i>	
<b>11.2 Revisó</b>	
 Firma: _____ <b>JAIRO WILLIAM TORRES BECERRA</b> Responsable del Grupo de Asistencia Técnica Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático	



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA., Y URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. (para el lote denominado Superlote 2 Supermanzana 3)**

2.2. 214

En este estado comparecieron, **EMILIO ESTEBAN QUINTERO MELO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.411.316 de Usaquén, actuando como Gerente y Representante Legal de **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública Número 551 de la Notaría Treinta y Seis (36) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con NIT. Número 900.073.438-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta (Anexo No. 1); **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.832.694 expedida en Bucaramanga, quien obra en su condición de Gerente y Representante Legal de **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** constituida mediante escritura pública número 4522 del veinte(20) de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Cinco (1995) otorgada en la notaría CUARTA(4ª) del Circulo Notarial de Bucaramanga, identificada con el Nit. 830.012.053 - 3, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa (Anexo No. 2), quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este contrato se denominaran los **FIDEICOMITENTES**, de una parte, y otra parte **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública Número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución Número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991) todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedidos por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio, documentos que se anexan al presente contrato (Anexo No. 3), quien adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, ambas partes llamadas colectivamente las **PARTES**, celebramos el



presente contrato de **FIDUCIA MERCANTÍL IRREVOCABLE**, regido por las cláusulas aquí previstas.

**PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:**

1.1. Que la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, es una empresa especializada en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, que está interesada en desarrollar un proyecto inmobiliario por etapas, junto con la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA**, en los términos del presente Contrato de FIDUCIA MERCANTÍL.

1.2. Que la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, en calidad de Prometiente Compradora, celebró con Federico Guillermo Quintero Melo, Beatriz Iliana Quintero Melo, Juanita Quintero de Castellanos, María Genoveva Quintero Melo, Francis Natalia Quintero Melo, Nora Emilia del Pilar Quintero Melo, Gabriel Hernando Quintero Melo, Emilio Esteban Quintero Melo, Alejandro Quintero Morriss, Prometientes Vendedores, un Contrato de Promesa de Compraventa sobre el inmueble denominado Superlote 2 Supermanzana 3 **DE LA URBANIZACIÓN ANDALUCIA**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20498917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, el día veintiséis (26) de junio del año dos mil siete (2007).

1.3. Que por disposición expresa de la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, que se entiende impartida con la suscripción del presente contrato, cede al Patrimonio Autónomo denominado **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I – FIDUBOGOTÁ S.A.**, que se constituye con la firma del presente contrato, la posición contractual de Prometiente Compradora que detenta en el Contrato de Promesa de Compraventa referido en el numeral anterior, única y exclusivamente en lo relacionado con la escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble prometido en venta, en su condición de compradora, en la fecha pactada en el respectivo contrato de promesa.

1.4. Que la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto de construcción denominado **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I**, en adelante el **PROYECTO**, el cual será desarrollado y distribuido por Etapas.



**SEGUNDA. DEFINICIONES:**

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

**2.1. LOS FIDEICOMITENTES.** Son las sociedades **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, y **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, quienes constituyen el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PARÁGRAFO:** Por solicitud de la **FIDUCIARIA**, los **FIDEICOMITENTES** de forma conjunta certificarán su participación en el presente Patrimonio Autónomo.

Para todos los efectos **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.** tendrá como participación en el presente patrimonio autónomo el valor correspondiente al inmueble en el cual se desarrollará el mismo, en los términos que se señalan en este contrato, el urbanismo y los recursos que eventualmente desee aportar. **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, tendrá la participación correspondiente, según los aportes realizados relacionados con recursos necesarios para el desarrollo de la fase preliminar y para la ejecución del proyecto, previa determinación del comité directivo; en consecuencia todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

**2.2. FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Es la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, quien transfiere a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil irrevocable, la posición contractual que tiene como PROMETIENTE COMPRADORA en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito con Federico Guillermo Quintero Melo, Beatriz Iliana Quintero Melo, Juanita Quintero de Castellanos, María Genoveva Quintero Melo, Francis Natalia Quintero Melo, Nora Emilia del Pilar Quintero Melo, Gabriel Hernando Quintero Melo, Emilio Esteban Quintero Melo, Alejandro Quintero Morriss, en los términos señalados en el mismo, única y exclusivamente en lo relacionado con la escrituración y adquisición del dominio del bien inmueble denominado Superlote 2 Supermanzana 3 **DE LA URBANIZACIÓN ANDALUCIA**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20498917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, prometido en venta, en su condición de compradora, en la fecha pactada en el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa, quien entregará a la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, la tenencia del inmueble, y mediante la firma del presente contrato autoriza, junto con la FIDUCIARIA, la entrada del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para



que éste adelante la construcción del PROYECTO en los términos del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** La sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, en su calidad de Fideicomitente Aportante, transferirá al Patrimonio Autónomo denominado **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I- FIDUBOGOTÁ S.A.**, las correspondientes obras de urbanismo, tan pronto éstas sean ejecutadas, conforme a certificación del valor de dichas obras, debidamente firmada por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**

**2.3 FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.** Es la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** que es un profesional en la promoción, construcción y gerencia de proyectos de vivienda.

**2.4 PROPIETARIA DEL TERRENO:** Será la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, lo anterior sin perjuicio de la obligación que tienen Federico Guillermo Quintero Melo, Beatriz Iliana Quintero Melo, Juanita Quintero de Castellanos, María Genoveva Quintero Melo, Francis Natalia Quintero Melo, Nora Emilia del Pilar Quintero Melo, Gabriel Hernando Quintero Melo, Emilio Esteban Quintero Melo, Alejandro Quintero Morriss, en su calidad de Prometientes Vendedores, de transferir directamente el dominio del terreno al **Patrimonio Autónomo** denominado **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I- FIDUBOGOTÁ S.A.**, en desarrollo de lo previsto en la cláusula décima segunda del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha veintiséis (26) de junio del año dos mil siete (2007), que hace parte integrante del presente contrato.

**2.5. LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., persona jurídica que administrará en calidad de fiduciario el Patrimonio Autónomo objeto del presente contrato de Fiducia Mercantil.

**2.6. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este contrato, conformado por: (I) Los que se aporten a la suscripción del presente contrato. (II) El inmueble, cuando se transfiera en virtud de la compraventa prometida. (III) Las obras de urbanismo, cuando se construyan y transfieran a la FIDUCIARIA. (IV) Los recursos que aporten los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **Patrimonio Autónomo** denominado **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I- FIDUBOGOTÁ S.A.**, afecto a la finalidad de este contrato.



2.7. **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.** Es el contrato suscrito el día veintiséis (26) de junio del año dos mil siete (2007, por Federico Guillermo Quintero Melo, Beatriz Iliana Quintero Melo, Juanita Quintero de Castellanos, María Genoveva Quintero Melo, Francis Natalia Quintero Melo, Nora Emilia del Pilar Quintero Melo, Gabriel Hernando Quintero Melo, Emilio Esteban Quintero Melo, Alejandro Quintero Morriss, en calidad de Prometientes Vendedores, y la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, en su calidad de Prometiente Compradora, para adquirir el inmueble denominado Superlote 2 Supermanzana 3 **DE LA URBANIZACIÓN ANDALUCIA**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20498917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte. La referida promesa de compraventa forma parte del presente contrato como Anexo No. 4.

2.8. **COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las unidades de dominio privado, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias y garajes que se construirán en desarrollo de este contrato. Los compradores no tienen ni tendrán la calidad de fideicomitentes, pero son titulares de los derechos que se pacten a su favor en el presente documento.

2.9. **LOTE DE TERRENO.** Es el inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I**, ubicado en la Calle 192 Numero 11A-21 Interior 23 en la ciudad de Bogotá, al cual le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20498917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte.

2.10. **PROYECTO.** Es el conjunto de bienes compuesto por el lote que se transferirá al patrimonio autónomo, las obras de urbanismo y la construcción del proyecto de vivienda, ésta última aportada mediante el sistema de costos. Este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al patrimonio autónomo. El Proyecto de Construcción se denominará **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I** y será desarrollado por Etapas, conforme a lo acordado por el **COMITÉ DIRECTIVO**. Copia del Acta del **COMITÉ DIRECTIVO** deberá ser enviada a la FIDUCIARIA para su información y archivo.

2.11. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al régimen legal de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del proyecto, las cuales serán prometidas en venta a los compradores y posteriormente transferidas a éstos.



2.12. **EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo a los FIDEICOMITENTES los recursos para cada Etapa de construcción del proyecto. Estos no serán parte de este contrato.

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

2.14. **VEEDOR.** Son las sociedades **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.,** y **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.,** quienes supervisarán el PROYECTO en todas sus etapas y en todos sus aspectos.

2.15 **COMITÉ DIRECTIVO.** Las partes acuerdan la conformación de un Comité de Dirección para efectos de hacer seguimiento y participar en las decisiones del proyecto que atañen al mejor aprovechamiento de los lotes que componen cada Etapa constructiva del desarrollo inmobiliario.

#### 2.16 INTERVENTORIA.

En el momento de requerirse una interventoria, por la existencia de diferencias sustanciales entre los **FIDEICOMITENTES,** con relación a la ejecución y control de las diferentes actividades del proyecto, el **COMITÉ DIRECTIVO** del proyecto se encargará de la contratación a cargo del proyecto de una interventoria, la cual tendrá voz pero no voto y hará las recomendaciones que estime necesarias, caso en el cual aprobadas por el Comité serán de obligatorio acatamiento por **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A..**

### TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO

3.1. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable, de manera que los FIDEICOMITENTES no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.



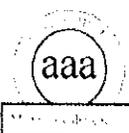
## **CUARTA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.**

4.1. **OBJETO.** El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. Adquirir la calidad de Prometiente Comprador en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en virtud de la cesión efectuada por la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, mediante la suscripción del presente contrato, única y exclusivamente en lo relacionado con la escrituración y adquisición del dominio del bien inmueble prometido en venta, en su condición de comprador, en la fecha pactada en el respectivo contrato de promesa.
- B. Adquirir a título de compraventa el inmueble prometido en venta en la fecha establecida en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
- C. En los términos del presente contrato, adquirir y poseer, en calidad de propietario fiduciario, I) El lote de terreno que se transferirá en virtud del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, II) Las obras de urbanismo que se ejecuten por parte del Fideicomitente Aportante, y III) Los demás activos aportados por los FIDEICOMITENTES, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- D. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los COMPRADORES por los aportes realizados en los encargos fiduciarios de preventas que se trasladarán al presente fideicomiso una vez cumplidas las condiciones establecidas en dichos encargos. Estos recursos se contabilizarán como aportes del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
  - b. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como aportes del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
  - c. De los créditos que contraten los FIDEICOMITENTES con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES.
  - d. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.



CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD



Estos recursos se consideran como aportes del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y así se registrarán en la contabilidad del patrimonio.

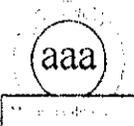
- e. De los que a título de aportes hagan los FIDEICOMITENTES.
- E. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- F. Entregar los aportes que genere el PROYECTO al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Para esto, las órdenes de giro que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE le instruya a la FIDUCIARIA, se harán a título de restitución de aportes, siempre y cuando estén avaladas y autorizadas por comunicación escrita por uno de los VEEDORES, en los términos del presente contrato.

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

4.2.1. El FIDEICOMITENTE APORTANTE transfiere a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil irrevocable, la posición contractual que el FIDEICOMITENTE APORTANTE tiene como PROMETIENTE COMPRADOR en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito con Federico Guillermo Quintero Melo, Beatriz Iliana Quintero Melo, Juanita Quintero de Castellanos, María Genoveva Quintero Melo, Francis Natalia Quintero Melo, Nora Emilia del Pilar Quintero Melo, Gabriel Hernando Quintero Melo, Emilio Esteban Quintero Melo, Alejandro Quintero Morriss, en los términos señalados en el mismo, única y exclusivamente en lo relacionado con la escrituración y adquisición del dominio del bien inmueble denominado Superlote 2 Supermanzana 3, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20498917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, prometido en venta, en su condición de compradora, en la fecha pactada en el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor inicial por el cual se contabilizará el lote transferido a título de aportes será de \$4.400.000.000,00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE.).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor por el cual se contabilizarán las obras de urbanismo construidas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, será la suma que certifique el Representante Legal y el Revisor Fiscal de la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, cuando éstas sean efectivamente



realizadas. Las obras de urbanismo serán efectuadas de manera exclusiva por **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.** y no serán tenidas en cuenta para el cálculo de las utilidades, si las hay, que se generen a favor de los **FIDEICOMITENTES.**

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante lo previsto en los párrafos primero y segundo anteriores, las partes acuerdan que para efectos de la restitución de los aportes al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el valor del aporte del lote transferido será determinable, siendo el valor máximo en conjunto con las obras de urbanismo, equivalente al 21% del valor de las ventas comerciales del proyecto.

Igualmente y para efectos de la distribución del valor resultante de aplicar el 21% al valor de las ventas comerciales del proyecto, las partes acuerdan que el valor de la restitución del aporte del lote se determinará restando el valor correspondiente a las obras de urbanismo efectivamente realizadas.

- **PARÁGRAFO CUARTO:** Los impuestos tales como predial, de valorización y todos aquellos relacionados con el lote, antes de que este sea transferido al patrimonio autónomo estarán a cargo de **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.** Una vez éste sea transferido al patrimonio autónomo los impuestos descritos en este párrafo estarán a cargo del patrimonio autónomo total o proporcionalmente según sea el momento de su transferencia y la causalidad de los impuestos.

4.2.1.1 SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el lote de terreno objeto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un proyecto de construcción de vivienda en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA, sino también para con los demás fideicomitentes y firmantes del presente contrato, así como con los terceros a quienes el patrimonio autónomo transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de venta que suscribirá el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias y/o soluciones de vivienda y en los contratos de compraventa que suscribirán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias y/o soluciones de vivienda, de acuerdo con lo acordado en el presente contrato.



**PARÁGRAFO:** Igualmente, y en los mismos términos y condiciones indicados para el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a salir al saneamiento legal que le corresponda por la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias de que trata el presente proyecto.

4.2.1.2 ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente Fiducia Mercantil, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documentos estos que reposan en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

4.2.2. **LOS FIDEICOMITENTES**, transferirán a título de fiducia mercantil onerosa el **capital de trabajo** suficiente para el desarrollo del proyecto de construcción, en la medida que el Proyecto lo vaya requiriendo. Esta suma podrá ser aportada en dinero, bienes y/o derechos; en caso de ser aportada en bienes y/o derechos su cuantificación se hará tomando como base los soportes de compra y/o adquisición correspondientes.

4.3. **SEGUROS.** EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE con cargo a los recursos del fideicomiso tomará los siguientes seguros:

- a) Los seguros necesarios para aquellos créditos que se utilicen para LA FINANCIACIÓN del PROYECTO y que sean aportados al fideicomiso. Seguros de los que serán beneficiarios EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
- b) El seguro todo riesgo construcción, en una suma asegurable equivalente al costo de la obra, con una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, seguro del que será beneficiario la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. El seguro tendrá un término de duración igual al del presente contrato e igualmente, tomará los seguros a que hubiere lugar que sean necesarios para mantener asegurados los bienes afectos al patrimonio autónomo contra todo riesgo durante la vigencia del presente contrato.

Para estos efectos, los recursos dinerarios serán tomados de los recursos que haya en el fideicomiso, y se consideran costos imputables al PROYECTO. Si no hubiera recursos en el fideicomiso, deberán ser suministrados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE con



cargo al PROYECTO y reembolsados por este como un costo. De esta actividad deberá informar EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, una vez cada semestre, a la FIDUCIARIA.

#### 4.4. VALOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO.

Para los efectos de determinar el valor del PATRIMONIO AUTONOMO, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, tales como el lote y el urbanismo ; el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, de las cuales informará mensualmente el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** a la Fiduciaria, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal; el de los aportes en especie y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si LA FIDUCIARIA llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTONOMO, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar los FIDEICOMITENTES.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del fideicomiso, serán cargados al proyecto, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al fideicomiso.

Las obras de urbanismo serán efectuadas de manera exclusiva por **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.** y no serán tenidas en cuenta para el calculo de las utilidades, si las hay, que se generen a favor de los FIDEICOMITENTES

#### 4.5. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del fideicomiso se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta de cada una de las etapas del Proyecto.

Para efectos de perfeccionar los actos correspondientes al incremento patrimonial aquí contemplado, además de los de ley de acuerdo con su naturaleza, deberá surtirse, previo visto bueno de los FIDEICOMITENTES, mediante notificación a LA FIDUCIARIA, cuando dichos incrementos sean diferentes a dinero.



LOS FIDEICOMITENTES quedan obligados a hacer los aportes derivados del presente contrato dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la FIDUCIARIA.

Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al fideicomiso y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

#### 4.6. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del patrimonio autónomo LA FIDUCIARIA deberá desembolsar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, los recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente contrato, impartidas por los FIDEICOMITENTES, con destino a las siguientes partidas:

4.6.1 Efectuar a cargo del proyecto todos los costos directos e indirectos del proyecto, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del proyecto, contribuciones, así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, comisiones de ventas, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

4.6.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del patrimonio autónomo y en general para la ejecución del fideicomiso.

4.6.3. Las devoluciones que soliciten COMPRADORES a través del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

#### 4.7. PROCEDIMIENTO CONSTRUCCIÓN ETAPAS DEL PROYECTO.

Los FIDEICOMITENTES se obligan a terminar cada una de las etapas del PROYECTO, una vez se haya alcanzado su punto de equilibrio. Sino se logra el punto de equilibrio de una etapa del PROYECTO, se seguirá el procedimiento de liquidación anticipada establecido en el anexo No. 5 del presente contrato.



#### 4.8. COMITÉ DIRECTIVO.

Las partes acuerdan la conformación de un Comité de Dirección para efectos de hacer seguimiento y participar en las decisiones del proyecto que atañen al mejor aprovechamiento de los lotes que componen cada Etapa constructiva del desarrollo inmobiliario.

a) Integración: Estará compuesto por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes, elegidos así: un principal y su suplente por cada uno de los FIDEICOMITENTES y el tercero y su suplente elegidos de común acuerdo.

b) Funciones:

- Participar en la definición de las Etapas constructivas de desarrollo del proyecto y su secuencia.
- Participar en la definición de los proyectos a realizar en cada una de las Etapas constructivas, tomando en cuenta que estos deben permitir dentro de la viabilidad comercial y financiera de los proyectos el mejor aprovechamiento posible de los lotes.
- Participar en las decisiones atinentes a la definición de la estructura de capital del proyecto. Entendida ésta como la definición de créditos internos y externos, sus costos, garantías, y formas de amortización.
- Pronunciarse respecto de las valoraciones de liquidación de beneficios y excedentes del proyecto, de acuerdo a los términos expresados en la cláusula TERCERA, en el tiempo establecido para tal efecto entre las partes.
- Estar informado y decidir los aspectos técnicos, normativos, presupuestales, financieros, selección de fiduciarias y aspectos comerciales del proyecto. Para lo cual **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** una vez al mes convocará al comité con este objeto y además con el propósito de:
  - Definir el punto de equilibrio comercial.
  - Definir los diseños técnicos, de selección de contratistas .
  - Definir y aprobar el presupuesto de costos y el presupuesto de ventas o valor estimado para las viviendas en cada etapa constructiva.
  - El seguimiento y control del presupuesto ejecutado.
  - Las variaciones al presupuesto estimado para cada etapa.
  - Aprobar la programación del Proyecto en sus diferentes etapas constructivas.
  - Las demás descritas en este documento no contenidas en esta cláusula.

**PARAGRAFO.-** Los partícipes en la celebración del presente acuerdo dejan expresa facultad a los miembros que se designen para tomar las decisiones que el Comité deba adoptar, no obstante, en el evento en que los miembros designados consideren necesario consultar a las sociedades que representan las decisiones



que se sometan a su aprobación, el COMITÉ se suspenderá y se reanudará por derecho propio dentro de los dos (2) días hábiles siguientes.

c) Actas: Todo lo acordado por el COMITÉ DIRECTIVO deberá quedar consignado en actas que firmarán el presidente designado y el secretario.

d) Periodicidad de reuniones: EL COMITÉ DIRECTIVO acordará la periodicidad de las reuniones y su convocatoria será en principio liderada por **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, sin perjuicio de que la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA. pueda convocarlo o que se celebren mas reuniones del Comité o sin previa convocatoria, siempre que los miembros principales estén presentes.

e) Quórum deliberatorio.- El comité sesionará con todos los miembros principales o suplentes de cada uno de los CONTRATANTES celebrantes del presente contrato y el tercero designado .

f) Quórum decisorio.- Las decisiones que se adopten en el COMITÉ DE DIRECCION serán adoptadas por mayoría absoluta de los miembros principales o suplentes representantes de cada uno de los contratantes presentes en la reunión; es decir con la votación de tres (3) miembros principales o suplentes pero siempre conformado por los delegados de ambos contratantes, de manera que las decisiones que se adopten en cumplimiento de la votación cualificada prevista en este contrato serán válidas entre las partes y oponibles a terceros.

## QUINTA. BENEFICIOS Y RESTITUCION DE APORTES

5.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO: A cambio del aporte a título de fiducia mercantil de los bienes mencionados en el presente contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente contrato que se exponen a continuación.

5.2. RESTITUCIÓN DE APORTES POR LA TRANSFERENCIA DEL LOTE Y LAS OBRAS DE URBANISMO AL PATRIMONIO AUTONOMO: **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I**

El valor del lote de terreno y de las obras de urbanismo los restituirá la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE APORTANTE a título de restitución de aportes, de la siguiente manera:



El valor de restitución del lote más las obras de urbanismo tal como se indica en el parágrafo del numeral 2.2 y en el parágrafo primero del numeral 4.2.1, de las cláusulas segunda y cuarta, que será el que resulte de calcular el veintiuno por ciento (21%) del valor total de las ventas comerciales como pago por el área útil del lote y la obras de urbanismo. Este valor se cancelará de la siguiente forma: un treinta por ciento (30%) del flujo de las ventas comerciales (ejecutadas una vez se alcance el punto de equilibrio del proyecto), y un setenta por ciento (70%) con la escrituración mensual de los inmuebles. Este recurso saldrá con cargo al proyecto.

En todo caso el valor de restitución del lote más las obras de urbanismo, no podrá superar el 21% de las ventas comerciales totales del proyecto.

5.3. RESTITUCION DE APORTES REALIZADOS POR EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** recibirá por este concepto el seis punto cinco por ciento (6.5%) del valor total de las ventas comerciales el cual se cancelará de acuerdo a los inmuebles a escriturar mensualmente. Al momento de RESTITUIR los APORTES EN ESPECIE correspondientes a las unidades escrituradas, estos serán cancelados una vez se haya cancelado el valor del lote correspondiente a la escrituración de las unidades base de liquidación.

En todo caso el valor a restituir por los aportes en especie realizados por El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, no podrá superar el 6,5% de las ventas comerciales totales del proyecto.

5.4. BENEFICIOS POR UTILIDADES: La FIDUCIARIA entregará a los FIDEICOMITENTES **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA. Y URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** a título de beneficio fiduciario, el ciento por ciento (100%) de los excedentes o bienes que quedaren después de ser cancelados, con los recursos del Patrimonio Autónomo, la totalidad de los gastos y costos del Proyecto y la restitución de aportes de cada uno. Los beneficios por este concepto se podrán efectuar con posterioridad a la restitución correspondiente al valor de la tierra y de los beneficios por gestión del proyecto. La distribución de estos beneficios será la siguiente: **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.: cincuenta por ciento (50%) y URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.: cincuenta por ciento (50%).** Las obras de urbanismo serán efectuadas de manera exclusiva por **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.** y no serán tenidas en cuenta para el calculo del porcentaje de distribución de las utilidades, si las hay, que se generen a favor de los FIDEICOMITENTES



PARÁGRAFO PRIMERO: Si del desarrollo del PROYECTO quedaren pérdidas, éstas serán repartidas y asumidas por partes iguales entre los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entienden por recursos, costos y beneficios del proyecto los siguientes:

**1. RECURSOS DEL PROYECTO:** Son ingresos del proyecto, entre otros, los recursos recibidos por concepto de contratos de adhesión, por promesas de compraventa, escrituras de compraventa, desembolsos de créditos por cuenta de los compradores, los créditos que tomen las partes, los rendimientos de la cartera colectiva, o de los ingresos percibidos después del retiro de los recursos de los encargos fiduciarios, intereses de plazo y de mora, arras, multas por desistimientos, reembolsos de gastos de enajenación, mejoras, ampliaciones o alternativas incluidas a las viviendas, etc.

**2. COSTOS DEL PROYECTO:** Serán costos del proyecto todas aquellas erogaciones o gastos que se causen, en forma directa o indirecta, en el desarrollo de la promoción, y ventas, diseño, construcción, entrega de las viviendas, los relacionados con la transferencia y negociación de las viviendas y en general todos aquellos previamente aprobados por el COMITÉ DE DIRECCIÓN, que de manera enunciativa se describen así:

- a) Los costos de Diseños arquitectónicos, estructurales, técnicos, y de construcción, mano de obra, equipos, materiales, insumos, gastos de administración.
- b) Restitución del valor del lote de terreno y de las obras de urbanismo según lo establecido en la cláusula 5.2. del presente contrato.
- c) Todos los ocasionados por la planeación, ejecución y construcción del proyecto, supervisión arquitectónica y técnica, de estructura y de servicios públicos, para el desarrollo de obras preliminares o definitivas, los eventuales costos de la interventoría que se contraten a cargo del proyecto de acuerdo con la cláusula segunda numeral 2.16 parágrafo primero..
- d) Los denominados gastos reembolsables: Entendidos por tales los gastos de administración del campamento, los gastos del personal de administración necesario a la dirección y supervisión de la obra, los gastos de publicidad y promoción de las ventas, los gastos de atención y funcionamiento de la sala de ventas y apartamento modelo.



- e) Los gastos operacionales de las negociaciones como son los gastos relacionados con los contratos fiduciarios que se suscriban, gastos notariales e impuestos de registro y beneficencia correspondientes a la transferencia del inmueble a Fiduciaria Bogota S.A., promesas de compraventa de las unidades, escrituras de compraventa o contratos que hagan sus veces, con las enajenaciones mismas, y los gastos publicitarios y de mercadeo desplegados.
- f) Los costos financieros, los cuales corresponderán a los créditos tomados por FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para el desarrollo del proyecto que llegue a determinar el Comité de Dirección.
- g) Costos fiscales: También constituye costo del proyecto todo impuesto, contribución, gravamen, tasa, incluyendo el de Industria y Comercio, bien sea del orden Municipal, Departamental o Nacional, que grave el lote de la etapa que se desarrollará con el proyecto y a los inmuebles resultantes del proyecto, así como en la construcción y venta de los mismos. En cuanto a los Impuestos de Renta y Complementarios, estos serán trasladados a cada partícipe en la proporción pactada para participar en las utilidades y pérdidas del proyecto.
- h) Costos o Aportes de Gestión Las partes convienen en establecer para **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** como base de sus aportes en especie por su gestión de gerencia, promoción, ventas y construcción, la suma resultante de multiplicar sobre las ventas de cada unidad escriturada el seis punto cinco por ciento (6.5%) el cual se cancelará como lo indica la cláusula quinta, numeral 5.3.

**3. BENEFICIOS DEL PROYECTO:** Constituye beneficio del proyecto la utilidad resultante de los ingresos por ventas, rendimientos financieros, arras y otros conceptos menos los costos y gastos denominados "COSTOS DEL PROYECTO".

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

### **6.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

**6.1.1 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el



patrimonio autónomo pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el fideicomiso.

**6.1.2 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a tomar los créditos que se obtengan para financiar la construcción del PROYECTO.

**6.1.3. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** 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 de anterioridad por la FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

**6.1.4. LOS FIDEICOMITENTES** informarán a la FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del FINANCIADOR o los FINANCIADORES y el desarrollo del proyecto.

**6.1.5. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** entregará a la FIDUCIARIA copia de los Contratos de Crédito, celebrados entre éste y el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones a los mismos.

**6.1.6 LOS FIDEICOMITENTES** asegurarán la construcción total de cada etapa del PROYECTO iniciada luego de alcanzar el punto de equilibrio determinado por el comité directivo, asumiendo el riesgo de su terminación y aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

**6.1.7 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, se obliga a suministrar los recursos necesarios para la construcción de la sala de ventas y el apartamento modelo, su dotación y decoración, también suministrará los recursos que se requieran para adelantar las ventas del proyecto, hasta cuando se pueda disponer de los recursos de los compradores y/o de los créditos. Finalmente se obliga también a suministrar los recursos para aquellas actividades que sean consideradas no financiables por parte de LA ENTIDAD FINANCIADORA del proyecto. Los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, serán reembolsados con los recursos líquidos del fideicomiso o toma de créditos con cargo al proyecto para financiar los requerimientos del mismo.



PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por EL **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para aquellas actividades consideradas por los FINANCIADORES como no financiables, las cuales son relacionadas con el desarrollo del proyecto, serán objeto de amortización y pago de intereses a cargo del proyecto en las condiciones estipuladas por el COMITÉ DIRECTIVO del proyecto.

6.1.8 No obstante en la responsabilidad conjunta de los FIDEICOMITENTES en cuanto a la financiación del proyecto, establecida en los numerales 4.2.2, 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.7, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, con la previa aprobación del comité directivo, realizará las gestiones a su alcance para obtener el capital de trabajo del proyecto utilizando para ello los siguientes recursos: Créditos hipotecarios, Créditos de tesorería, Créditos directos de los FIDEICOMITENTES a tasas comerciales, y como último recurso aportes de capital de los FIDEICOMITENTES.

Se solicitarán créditos a las entidades financieras para el desarrollo del proyecto. Como garantías para respaldar dichas obligaciones financieras se contará con el lote, las obras de urbanismo y las inversiones realizadas en el proyecto. El FIDEICOMITENTE APORTANTE del lote autoriza a la FIDUCIARIA a suscribir las hipotecas y/o garantías necesarias para garantizar el crédito constructor y/o créditos que se le otorguen al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**. De requerirse garantías adicionales el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** otorgará dichas garantías de manera individual.

## 6.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.

6.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL: El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar todo el desarrollo técnico de diseño y construcción del proyecto, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de gerencia, promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto.

6.2.2. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE:



6.2.2.1. Actuar como constructor de este proyecto, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los COMPRADORES y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los TRABAJADORES contratados por el FIDEICOMITENTE.
- 6) Atender las observaciones del VEEDOR.
- 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 8) Adelantar las reparaciones que los compradores de los inmuebles resultantes del proyecto inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, con cargo al patrimonio autónomo, salvo que sea por construcción deficiente comprobada que no se ajuste a un servicio habitual o normal de postventa, caso en el cual será con cargo al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 10) Informar mensualmente a la FIDUCIARIA el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que LA FIDUCIARIA tomando como base este valor actualice el valor del fideicomiso.



- 11) Garantizar a la FIDUCIARIA y a los compradores, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 12) Responder ante el fideicomiso y/o los COMPRADORES por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.

6.2.2.2. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar y vender en legal forma el proyecto.

6.2.2.3. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad, y entregarlos en la oportunidad pactada con la FIDUCIARIA, para que ella pueda cumplir con la finalidad prevista en el presente contrato, en torno del manejo de la contabilidad.

6.2.2.4. Asesorar a los compradores, en el trámite de su crédito individual y adelantar las gestiones de los créditos individuales de los compradores ante las instituciones financieras cuando dichos compradores los requieran, debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Datacrédito.

6.2.2.5. Hacer el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los COMPRADORES.

6.2.2.6. Llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del fideicomiso.

6.2.2.7. Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos de los FINANCIADORES y de las cuotas por pagar, y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del PROYECTO.

6.2.2.8. Llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el PROYECTO.

6.2.2.9. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el PROYECTO cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se tramitará y protocolizará.



*Handwritten mark resembling a stylized 'B' or 'C'.*

6.2.2.10. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE ejercerá la Administración Provisional del Proyecto **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I**, en los términos de la Ley 675 de 2.001 o mediante un tercero designado por el Comité Directivo.

6.2.2.11. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirá las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto y enviará copia de estas a la FIDUCIARIA. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

6.2.2.12. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirá junto con la FIDUCIARIA, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

6.2.2.13. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas del proyecto de Construcción, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I- FIDUBOGOTÁ S.A.**, NIT 830.055.897-7. NO EFECTUAR RETENCIÓN EN LA FUENTE DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 102 DEL Estatuto Tributario".

6.2.2.14. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE deberá registrar en su contabilidad los pasivos a favor de LOS COMPRADORES que se deriven de la suscripción y ejecución de las promesas de



compraventa, debiendo LA FIDUCIARIA registrar la correspondiente contrapartida contable en la contabilidad del fideicomiso.

6.2.2.15. La labor de Gerencia del Proyecto corresponderá al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

6.2.2.16. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicometido, para el desarrollo del Proyecto de Construcción **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I.**

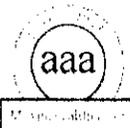
6.2.2.17. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a mantener indemne al FIDEICOMITENTE APORTANTE y a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos relacionados con los antes mencionados del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen por la FIDUCIARIA para atender las reclamaciones presentadas en su contra.

PARAGRAFO: Cuando las eventuales reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza se originaren en aspectos de titulación, aplicación de la normatividad urbanística o cualquier otra atinente al Terreno objeto de este contrato, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a responder y asumir los costos y gastos que se generen por la FIDUCIARIA y El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

6.2.2.18. Seguir las instrucciones del FIDEICOMITENTE APORTANTE en cuanto a mantener el bien inmueble y en la participación del proyecto, haciendo participe de todas las decisiones que se opten en el desarrollo del proyecto a través de la participación en el Comité Directivo.

6.2.2.19. Todo desembolso solicitado a la FIDUCIARIA conjuntamente con el VEEDOR, debe llevar como mínimo la firma de su Representante Legal y la firma de uno de los VEEDORES, la cual deberá ser enviada a la FIDUCIARIA mediante comunicación escrita.

6.2.2.20. Realizar las entrevistas a los COMPRADORES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema Integral de Prevención de Lavado de Activos y el Manual de Procedimientos para el Control y



Prevención del Lavado de Activos SIPLA de la FIDUCIARIA, para lo cual el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad.

**6.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.**

6.3.1. DE DIRECCIÓN Y CONTROL. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el PROYECTO, conforme a lo señalado en el presente contrato.

6.3.2 A presentar mensualmente en el Comité de Dirección del proyecto todos los flujos de costos del proyecto directos e indirectos, los flujos de caja previstos, a presentar un informe de las ventas del proyecto, a presentar el informe de avance de la obra.

**6.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes:

6.4.1. Suscribir la escritura pública de transferencia del derecho de dominio del bien inmueble objeto de Promesa de Compraventa, en el lugar y fecha establecido en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

6.4.2. Mantener la titularidad jurídica del inmueble objeto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

6.4.3. Hacer el PAGO DE LA RESTITUCIÓN DEL LOTE Y DE LAS OBRAS DE URBANISMO, Y LA RESTITUCIÓN DE LOS APORTES DEL SEIS PUNTO CINCO POR CIENTO (6.5%) en la forma que se ha acordado y oportunidades previstas en la estipulación QUINTA.

6.4.4. Emitir los documentos requeridos por el FIDEICOMITENTE con el fin de garantizar el pago del precio de venta del lote de terreno descrito en el presente contrato documento, de pignoración de DERECHOS FIDUCIARIOS Y Efectuar los pagos del servicio de la deuda al FINANCIADOR o los FINANCIADORES, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.

6.4.5. Requerir a los FIDEICOMITENTES para que, en caso de insuficiencia de fondos en el fideicomiso, transfieran al patrimonio autónomo los recursos





COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la respectiva factura de venta.

6.4.12. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE de las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con la comunicación enviada conjuntamente por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y uno de los VEEDORES. La legalización de los desembolsos se efectuará mediante el sistema de transferencia de costos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a la FIDUCIARIA, para lo cual será necesario que la información respectiva este avalada con la firma del representante legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE; adicionalmente, los costos de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avalados por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

6.4.13. Constituir gravámenes hipotecarios y/o garantías sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el Proyecto de Construcción, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario y/o créditos de capital de trabajo y/o tesorerías a favor del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Lo anterior en el entendido que, la FIDUCIARIA únicamente suscribe el gravamen hipotecario y los títulos de deuda respectivos, en su calidad de propietaria fiduciaria del inmueble donde se desarrollará el Proyecto de Construcción y en ningún caso los suscribirá como deudora de los créditos, los cuales han sido otorgados directa y únicamente al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE otorgará las garantías requeridas para la financiación de los créditos requeridos por el proyecto tal como se indica en la cláusula sexta numeral 6.1.18.

6.4.14. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE .

6.4.15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada mes calendario a los FIDEICOMITENTES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañadas de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.



6.4.16. Terminar el contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

6.4.17. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.

6.4.18. Solicitar, a instancias del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, el otorgamiento, por parte de la entidad que financie el Proyecto, de la escritura de levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el Proyecto de Construcción.

6.4.19. Mantener los bienes objetos de la Fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

6.4.20. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los FIDEICOMITENTES, con cargo a los recursos del fideicomiso. En el evento de no existir recursos en el fideicomiso, los FIDEICOMITENTES relevan a la FIDUCIARIA de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, la FIDUCIARIA deberá mantener informado a los FIDEICOMITENTES de dichas situaciones y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

6.4.21. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.

6.4.22. Avisar a los FIDEICOMITENTES cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del Fideicomiso y tomar las medidas para mitigar los daños.

6.4.23. Facilitar a los FIDEICOMITENTES el ejercicio de su derecho de información.

6.4.24. Avisar a los FIDEICOMITENTES la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del Fideicomiso.

6.4.25. LA FIDUCIARIA, dentro de los 60 días calendario siguientes al de la terminación del contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.



6.4.26. Llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.

6.4.27. Tener actualizada la contabilidad del fideicomiso como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por los FIDEICOMITENTES.

6.4.28. LA FIDUCIARIA se obliga a presentar y suscribir las declaraciones de impuesto predial debidamente diligenciadas por los FIDEICOMITENTES. En caso de no existir recursos en el fideicomiso, LA FIDUCIARIA debe solicitar los recursos al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE mínimo con tres (3) días hábiles de anticipación al vencimiento del plazo para el pago del impuesto, en caso de que los FIDEICOMITENTES no aporten tales recursos y no diligencien las declaraciones, desde ahora autorizan a LA FIDUCIARIA para presentar la declaración sin pago, tomando como base gravable el valor que indique el documento que ordenen las normas legales vigentes. Los costos y gastos que demande esta prestación se consideran costos del PROYECTO.

6.4.29. Ser especialmente diligente y oportuna en el desembolso de los costos y gastos del proyecto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE conjuntamente con el VEEDOR.

6.4.30. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

6.4.31. Liquidar el fideicomiso dentro del plazo previsto en este contrato, previa obtención por parte del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, de acuerdo con las obligaciones correspondientes a éste en el presente contrato, de los respectivos paz y salvos de los subcontratistas y proveedores de bienes y servicios del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, una vez canceladas sus acreencias.

6.4.32. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los FIDEICOMITENTES o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, vendedor y similares. Esta estipulación deberá incluirse en



Handwritten mark resembling a stylized 'C' or '5'.

todos los contratos de promesa de compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del proyecto.

6.4.33. En el evento de liquidación del fideicomiso, LA FIDUCIARIA, con cargo a los recursos del fideicomiso pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del fideicomiso, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las comisiones a favor de la FIDUCIARIA; 3) La cancelación del saldo del(os) crédito(s) obtenido(s) o garantizado(s) por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, si hay lugar; 4) Los costos directos e indirectos derivados de la construcción del proyecto y las obligaciones que haya con terceros. 5) Los beneficios que le correspondieren a los FIDEICOMITENTES.

6.4.34. Entregar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE a título de **comodato precario**, la tenencia material del bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del Proyecto de Construcción **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I**.

6.4.35. Designar un delegado para que asista al Comité de Dirección del proyecto.

## 6.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.

6.5.1. El fideicomiso y en subsidio los FIDEICOMITENTES contribuirán al pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de LA FIDUCIARIA, se descontarán del fideicomiso, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE; el cual será reembolsado con cargo al proyecto.

6.5.2. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitados.

6.5.3. Los FIDEICOMITENTES informarán a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una o otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la ley 550 de 1.999 o liquidación. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de 90



días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del PATRIMONIO AUTONOMO.

6.5.4. Así mismo, manifiestan los FIDEICOMITENTES que con la constitución de esta Fiducia no se produce un desequilibrio en sus patrimonios, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

6.5.5. Registrar y actualizar en LA FIDUCIARIA las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.

6.5.6 Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Externa No. 007 de 1.996, emanada de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), los FIDEICOMITENTES, se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá la FIDUCIARIA, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

6.5.7 EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE enviará a la FIDUCIARIA oportunamente, antes de la finalización de cada ejercicio, la participación de cada uno de los FIDEICOMITENTES en el Fideicomiso, teniendo en cuenta las restituciones de aportes efectuadas.

## **SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.**

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

7.1.1. Que se realice por parte de la FIDUCIARIA, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

7.1.2. Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

7.1.3. EI **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, es decir, la sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**, en cualquier estado de las diferentes actividades en que se desarrollará el proyecto, podrá designar, una interventoría técnica y/o administrativa tal como se indica en la cláusula 2.16.



7.1.4. Las demás estipuladas en el presente documento.

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

7.2.1 Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

7.2.1.1. A partir de la firma del contrato y hasta el momento en que ingresen los recursos provenientes de las preventas e inicie la construcción del proyecto, una comisión fija mensual de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

7.2.1.2. El cero punto treinta y cinco por ciento (0.35%) del valor de las ventas. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. La presente comisión se cobrará hasta el momento en el cual se inicie la liquidación del Fideicomiso.

7.2.1.3 Una comisión fija mensual de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato.

7.2.1.4. Los recursos serán invertidos en las carteras colectivas administradas por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma en los términos del respectivo reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral 7.2.1.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo de la respectiva cartera colectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

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



inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del fideicomiso.

8.1. Descontar la remuneración pactada de los activos del fideicomiso dentro de los 5 primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar al fideicomitente, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

8.2. Solicitar a LOS FIDEICOMITENTES el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.

8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, descontarlos del PATRIMONIO AUTONOMO.

8.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del Fideicomitente, la Superintendencia Bancaria o cualquier entidad administrativa o judicial.

8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

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

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente cláusula, éstos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a LOS FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO TERCERO:** Los gastos derivados de la constitución de la hipoteca mediante la cual se garantizará el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR



*M*

DE LARGO PLAZO, estarán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES en el evento en que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos suficientes para sufragar los mismos.

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

**NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO:**

9.1 INICIACIÓN DE LA VIGENCIA: La vigencia del presente contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

9.2 DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de firma del presente contrato. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo. En todo caso la vigencia del presente contrato de fiducia mercantil no podrá exceder de veinte (20) años.

9.3 TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

9.3.1 El vencimiento del término máximo legal autorizado.

9.3.2. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

9.3.3. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

9.3.4. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del Proyecto de Construcción.

9.3.5. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los compradores de unidades inmobiliarias.

9.3.6. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:



*[Handwritten signature]*

- Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 6.4.6. del presente contrato.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

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

## DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

10.1. La liquidación del contrato de fiducia, tendrá una duración máxima de 5 meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del fideicomiso, se pagarán, dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en el numeral 6.3.2.30. de la Cláusula Sexta.

10.3 La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los 60 días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejaran las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

10.4 Si el FIDEICOMITENTE no acude para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por LA FIDUCIARIA, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la



FIDUCIARIA, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

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

**DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.** Es entendido por el FIDEICOMITENTE que EL FIDUCIARIO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado **PRADERA DE SAN CARLOS ETAPA I** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa de enajenación de las unidades privadas del proyecto.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable y los generados por la tradición jurídica de los bienes al PATRIMONIO AUTONOMO, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a los FIDEICOMITENTES, serán asumidos en su totalidad y por partes iguales por los FIDEICOMITENTES, y se entenderán como costos del proyecto.

**DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo los FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA, manifiestan que el presente contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del



presente contrato. LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los COMPRADORES, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

**DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

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

**DÉCIMA SEPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.**

17.1. VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será la comisión fiduciaria.

17.2. IMPUESTO DE TIMBRE: Para efectos del impuesto de timbre, el presente contrato es de duración indefinida y cuantía indeterminada, por lo tanto éste impuesto se causará sobre cada pago mensual que se realice por concepto de comisión fiduciaria, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 519 del Estatuto Tributario. El impuesto de timbre estará a cargo de los FIDEICOMITENTES, por lo que con la suscripción del presente contrato autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, con el fin de dar cumplimiento a ésta obligación.



**DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES:**

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

**1. EL FIDEICOMITENTE:**

**PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**

Dirección: Calle 30 A No. 6-22 Piso 32, Bogotá  
Teléfono: 3402180

**URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**

Dirección: Avenida El Dorado No. 69A-51 Torre B Piso 4, Bogotá.  
Teléfono: 4124829.

**2. La FIDUCIARIA:**

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7-37 Tercer Piso, Bogotá.  
Teléfono: 3485400

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

**DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN.**

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

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



presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Prevención de Lavado de Activos -SIPLA-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE**

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

Para constancia de lo anterior, suscribimos el presente documento, en tres ejemplares de un mismo tenor, e idéntico valor, uno para cada una de las partes, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

25 OCT 2007

**LOS FIDEICOMITENTES**

**EMILIO ESTEBAN QUINTERO MELO**

Representante Legal

**PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**

**RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA**

Representante Legal

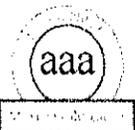
**URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**

**LA FIDUCIARIA**

**CAROLINA LOZANO OSTOS**

Representante Legal

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**



Bogotá D.C., 2016-11-01

Señores

**PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA LTDA.**

At.: Emilio Esteban Quintero Melo

Ciudad

**Ref.:** Contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado con Fiduciaria Bogotá S.A., el 25 de octubre de 2007 por Promotora de Proyectos Andaluca Ltda. y Urbanizadora Marín Valencia.

**Asunto:** Intervención en las torres construidas en los terrenos objeto del contrato.

Respetado señor Quintero:

Con base en nuestra última reunión y en su calidad de fideicomitente del contrato referido, queremos informarles que a la fecha hemos iniciado las intervenciones necesarias (pilotaje en torres seleccionadas) en coordinación con el IDGR y la Secretaría del Hábitat, en el Conjunto denominado Pradera de San Carlos Etapa I, construido por Urbanizadora Marín Valencia, también en calidad de fideicomitente.

Sin otro particular,

**CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRIGUEZ**

Gerente

**Urbanizadora Marín Valencia - Bogotá**

Bogotá 11 de julio de 2023

Apartamento 328 torre 9 conjunto residencial Pradera De San Carlos I.  
Correspondencia: carrera 11ª No. 190- 12 apartamento 328 torre 9.

Asunto.

**Respuesta - Informe de intervenciones realizadas frente a las actividades solicitadas en expediente 3-2017-23633-102, resolución 2398 del 24 de octubre de 2019, referente al apartamento 328 de la torre 9 de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos I, por parte de la Urbanizadora Marín Valencia.**

Reciba un cordial saludo.

Dando respuesta a la solicitud respecto a las mejoras del apartamento 328 torre 9 según la resolución en mención, nos permitimos dejar constancia de la realización de las siguientes actividades:

- Arreglo de fisuras y humedades



Agradecemos su atención.

Cordialmente.

**ING. JOHANNA DIAZ**  
Directora de obra

Bogotá 21 de noviembre del 2022.

Señores.  
**Secretaría Distrital del Hábitat.**

Asunto.  
**Pronunciamiento – respuesta**

**REQUERIMIENTO A UNA ORDEN DE HACER RES. 2161 DEL 03 DE OCTUBRE DE 2019, EXP. 3-2017-23633-18 referente al apartamento 415 torre 4 de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos I, por parte de Urbanizadora Marval SAS.**

Reciba un cordial saludo.

En respuesta al requerimiento de hacer RES.2161 del 03 de octubre del 2019, exp. 3-2017-23633-108, donde se identificaron los siguientes hallazgos “grietas en alcobas y cocinas, marco ornamental, sala sin pintura”, nos permitimos manifestar que las actividades ya fueron ejecutadas en su totalidad y por ende se brindó cierre de manera satisfactoria a los hallazgos identificados de acuerdo al informe, se programó fecha de entrega del inmueble el día viernes 25 de noviembre del 2022.



**JOHANNA DIAZ MORA**  
DIRECTORA DE OBRA  
Conjunto Residencial Pradera de San carlos

Bogotá 3 de agosto de 2022.

Señores.  
**Secretaría Distrital del Hábitat.**

Asunto.  
**Pronunciamiento – respuesta**

**TRASLADO INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS NO 22-152 DEL 18/03/2022.  
AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS –P.H.**

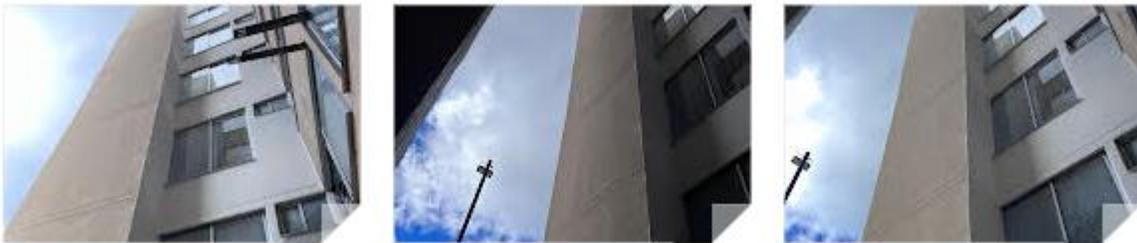
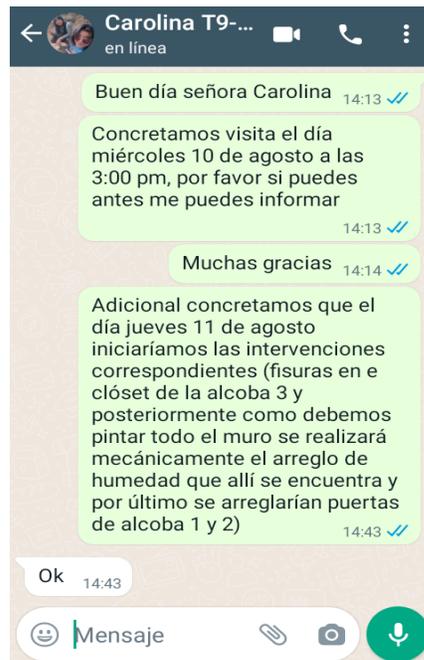
**REQUERIMIENTO RESPUESTA INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS NO 22-152 18 DE MARZO DE 2022 - EXP. 3-2017-23633-91 DEL 19 DE MAYO DE 2017 REFERENTE AL APARTAMENTO 526 TORRE 9 DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS I, POR PARTE DE URBANIZADORA MARVAL SAS.**

Reciba un cordial saludo.

En respuesta al requerimiento informe verificación de hechos no 22-152 18 de marzo de 2022 - exp. 3-2017-23633-91 del 19 de mayo de 2017, nos permitimos manifestar que qué se concretó visita con la señora Carolina Pedraza quien es residente en el apartamento 526 de la torre 9, el día miércoles 10 de agosto a las 3:00 pm y adicional el día jueves 11 de agosto iniciaremos intervenciones correspondientes como fisuras en el closet de alcoba 3 y a continuación como debemos pintar todo el muro se realizará mecánicamente el arreglo de humedad que se encuentra y por último se arreglarían puertas de las alcobas 1 y 2.

Adjuntamos registro fotográfico evidenciando que estamos realizando mantenimiento en los patios, realizando arreglo de fisuras y humedades y posteriormente aplicando Graniplast en las torres 9 y 10





**JOHANNA DIAZ MORA**  
DIRECTORA DE OBRA  
Conjunto Residencial Pradera de San carlos

Bogotá 13 de junio de 2022

Señores.

**Secretaría Distrital del Hábitat.**

Asunto.

**Pronunciamento** al INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 22-252 DEL 05 DE MAYO DE 2022 - expediente 3-2017-23633 -4 referente al apartamento 623 de la torre 06 de la Agrupación Residencial Pradera de San Carlos I, por parte de Urbanizadora Marval SAS.

Reciba un cordial saludo.

En respuesta al INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 22-252 DEL 05 DE MAYO DE 2022 - EXPEDIENTE 3-2017-23633-4, nos permitimos manifestar el estado actual de las actividades que fueron mencionadas en el mismo como faltantes:

- Ante la instalación de puerta de madera de habitación principal, informamos que la misma ya fue instalada.

ANTES



DESPUÉS



Cordialmente



**JOHANNA DÍAZ MORA**  
DIRECTORA DE OBRA  
Conjunto Residencial Pradera de San carlos



Señores

**JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**

[ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

<b>Radicado Proceso</b>	<b>11001310301520190056100</b>
<b>Accionante</b>	<b>ANGELO RENATO GONZÁLEZ ACERO y OTROS.</b>
<b>Accionado</b>	<b>URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. hoy URBANIZADORA MARVAL S.A.S.</b>
<b>Actuación</b>	<b>CONTESTACIÓN DEMANDA, DERECHO DE DEFENSA Y OPOSICIÓN APORTE DEPRUEBAS</b>

<b>I.</b>	<b>PARTE DEMANDADA – PERSONERÍA PARA ACTUAR:</b>
-----------	--

Es **PARTE DEMANDADA** dentro del proceso de la referencia la sociedad comercial **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**, legalmente constituida y registrada, con domicilio principal en Bogotá, representada por **LADY JOHANA LEITON BENAVIDES** Apoderada General identificada con cédula de ciudadanía 1.085.248.483, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal respectivo, quien confirió al suscrito abogado en ejercicio, **LUIS GUILLERMO FERNANDO RODERO TRUJILLO** identificado como aparece al pie de mi firma, portador de la T.P. No 77.361 del C.S.J., poder especial, amplio y suficiente para representarla en la presente actuación, los cuales reposan en el expediente.

<b>II.</b>	<b>CONTESTACIÓN DEMANDA- DERECHO DE DEFENSA Y OPOSICIÓN:</b>
------------	--

Respetuosamente me dirijo al Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá con el fin de ejercer el **DERECHO A LA DEFENSA Y OPOSICIÓN** a las pretensiones **CONTESTANDO** la acción interpuesta, lo cual realizo dentro del término para ello otorgado, considerando que la demanda fue enviada a un correo de la empresa que no es el de notificaciones judiciales, y a pesar de estar fechado el mismo 06 de julio de 2023, realmente lo conoció mi mandante el pasado 12 de julio de 2023, confiriéndonos poder para solicitar el expediente completo, toda



vez que solo llegó la demanda y la subsanación, más no las respectivas pruebas y anexos (asumimos que por el tránsito entre el momento de la radicación de la demanda que fue en el año 2019 y el año en el que se pretende ahora su notificación 2023), las cuales fueron enviadas amablemente por su Despacho el 21 de julio de 2023.

**III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS:**

Se procederá a contestar los hechos en el mismo orden propuesto en la demanda:

**PRIMERO:** La sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** desarrolló el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1. P.H.**, ubicado en la Carrera 11 A No. 190 - 12 de la ciudad de Bogotá.

**SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO**, basta con leer los certificados de tradición y libertad aportados al expediente, para concluir que fue **Fiduciaria Bogotá S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **Pradera de San Carlos Etapa I** quien vendió los inmuebles del proyecto. Distinto es que **Urbanizadora Marín Valencia S.A.** hoy **Urbanizadora Marval S.A.S.**, fuera una de las sociedades que constituyó dicho patrimonio, junto con **Promotora de Proyectos Andalucía Limitada**, que, dicho sea de paso, y resultará fundamental para el análisis del Despacho, fue la fideicomitente que aportó el terreno sobre el cual se desarrolló la etapa 1 de pradera de San Carlos.

**SEGUNDO:** Para tal efecto dicha empresa obtuvo la licencia de construcción LC 08-1-0259.

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, como una de sus obligaciones derivada del contrato de fiducia, al ser el fideicomitente constructor; dicha licencia fue modificada el 11 de marzo de 2009, conforme al documento respectivo que se anexa.

**TERCERO:** La licencia antes mencionada indica que son responsables del proyecto **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA**, Arquitectos proyectistas **MARVAL**. Estudio de suelos: **LUIS FERNANDO OROZCO**, Cálculos estructurales: **DE VALDENEBRO INGENIEROS LTDA.**

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, es relevante resaltar además que en el primer acápite de su parte resolutive también señala a la constructora **Andalucía**.



**CUARTO:** De conformidad con la licencia antes señalada, el proyecto es de vivienda multifamiliar, compuesta por 191 apartamentos, 247 parqueaderos para residentes y 17 parqueaderos de visitantes. En ocho pisos y un sótano

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, y además, resulta relevante para el presente proceso desde ya manifestar que se trató de un proyecto de vivienda interés social, como lo indica la misma licencia al referirse al uso específico.

**QUINTO:** Todos y cada uno de los demandantes son propietarios, compradores de unidades privadas, que hacen parte del Conjunto Residencial Pradera de San Carlos 1.

**SE RESPONDE: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.**

**SEXTO:** Con el paso del tiempo, los bloques de apartamento han comenzado a evidenciar una serie de anomalías, por fallas de construcción, entre ellas asentamientos diferenciales, las cuales no cesan y han traído consigo afectaciones en las condiciones de habitabilidad de las diferentes torres de apartamentos.

**SE RESPONDE: NO ES CIERTO, no hubo fallas en la construcción**; se ha identificado claramente que la problemática del proyecto correspondió al suelo, que se insiste, aportó **Promotora de Proyectos Andalucía Limitada** (como se prueba con el contrato de Fiducia). Lo anterior se prueba, entre otros documentos con dos informes del IDIGER (Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático) de la Alcaldía de Bogotá, los cuales se aportan como prueba. Sobre las condiciones de habitabilidad referidas en el hecho, indicar que cuando éstas se han presentado, la constructora ha trasladado a los propietarios a otros inmuebles dentro del mismo proyecto o cercanos a éste, asumiendo los costos de su traslado y permanencia allí, y ha tomado en comodato o arrendamiento los inmuebles respectivos mientras dura el proceso de intervención, tal y como se informa en el cuadro resumen de actividades que se anexa.

**SÉPTIMO:** Para el año 2017, a la constructora MARVAL, en oficio ON 1271-17 se le presenta recomendaciones generales para recuperar la verticalidad de los edificios 5 y 6, por parte de LFO Ingenieros de suelos, en el Proyecto Pradera de San Carlos.



**SE RESPONDE: ES CIERTO**, y las mismas se han venido ejecutando desde entonces, es importante resaltar que el ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas a través de su empresa, fue el profesional que desarrolló el estudio de suelos del proyecto.

**OCTAVO:** Para el año 2018, a la constructora MARVAL, en oficio ON 032-18, presenta las recomendaciones generales para recuperar la verticalidad de los edificios 3-4 y 9 y 10, por parte de LFO Ingenieros de suelos, del Proyecto Pradera de San Carlos.

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, y las mismas se han venido ejecutando desde entonces, es importante resaltar que el ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas a través de su empresa, fue el profesional que desarrolló el estudio de suelos del proyecto.

**NOVENO:** La URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. para el 9 de Abril de 2018, hace entrega de Cronograma de actividades de obra, al CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1.

**SE RESPONDE: ES CIERTO;** las obras de ingeniería en general se pueden ver afectadas por diferentes factores que amplían los tiempos de ejecución, pero en particular intervenciones como las que se están llevando a cabo en el terreno que ha implicado pilotear las torres objeto de nivelación, encontrándonos durante dicho proceso con dificultades frente a la calidad del suelo, que demoraron y generaron ajustes en los procedimientos previamente establecidos, como quedará demostrado a lo largo del presente proceso, a través de la exposición que al respecto realicen los especialistas.

**DÉCIMO:** Los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1, afectados por estas anomalías y fallas de construcción, que no cesan, han presentado diferentes quejas y recursos ante los entes competentes.

**SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO; ES CIERTO** lo referente a las quejas, como un ejercicio natural de los propietarios, quizás patrocinado por el temor a que la constructora no fuese a brindar las garantías que viene ofreciendo, lo cual no se materializó por cuanto desde un principio la constructora viene atendiendo las garantías procedentes. **NO ES CIERTO** que se trate de fallas en la construcción como se ha expuesto, sino de un asentamiento diferencial producto del terreno en el que se levantaron las torres, a pesar de contarse, como es requisito, con un estudio de suelos previo que no permitió visualizar la problemática del suelo que afloró años después.



**DÉCIMO PRIMERO:** La Secretaria del Hábitat se ha pronunciado en repetidas ocasiones respecto de las quejas contra la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. por intermedio de la SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT.

SE RESPONDE: ES CIERTO.

Los siguientes hechos se resolverán unificadamente:

**DÉCIMO SEGUNDO:** En RESOLUCION No. 3047 DEL 15 DE DICIEMBRE DEL 2016, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

por deficiencias constructivas, calificadas como afectación grave, por incumplimiento de las disposiciones del artículo B.5.3.7. Del acuerdo 20 de 1995.

**DÉCIMO TERCERO:** En Auto No. 3946 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2017, se abrió una investigación Administrativa, por parte de LA SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT , contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

**DÉCIMO CUARTO:** Por Auto No. 317 DEL 28 DE FEBRERO DE 2018, se abrió una investigación Administrativa, por parte de LA SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT , Contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.



**DÉCIMO QUINTO:** Por Auto No. 1003 DEL 30 DE ABRIL DE 2018, se abrió una investigación Administrativa, por parte de LA SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT , Contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

**DECIMO SEXTO:** Por Auto No. 468 DEL 26 DE MARZO DE 2018, se abrió una investigación Administrativa, por parte de LA SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT , Contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

**DECIMO SEPTIMO:** En la RESOLUCION 1371 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2018, En la cual se resuelve recurso de reposición, contra auto 1162 DEL 21 DE MAYO 2018, el cual no prospera para la accionada URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. y ordena la apertura a la investigación formal por daños estructurales, afectación gravísima.

**DECIMO OCTAVO:** En RESOLUCION No. 2526 DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2017, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden" porque la accionada URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. No ha acreditado la subsanación total de todas las irregularidades en zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1.

**SE RESPONDE FRENTE A LOS HECHOS DÉCIMO SEGUNDO A DÉCIMO OCTAVO:** indicar que los actos administrativos reposan en el expediente, y los mismos no requieren interpretación alguna, simplemente son consecuencia de la problemática ya descrita, que dicho sea de paso, generó acciones por parte de la constructora desde antes que se profirieran las órdenes de intervención, y se ha ido informando a la Secretaría del Hábitat, sobre la ejecución de las mismas, como consta en los informes técnicos que aportamos al expediente a título de ejemplo.



**DECIMO NOVENO:** Que debido a las afectaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1, los hoy aquí accionantes se han visto perjudicados, por humedad en pisos, alcobas, baños. Fisuras y dilataciones en muros enchape baños, sala, alcobas, desajustes ventanas, closets y descolgamientos en puertas, etc.

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, como generalidad de la problemática presentada en los inmuebles, pero también lo es que todos fueron debidamente intervenidos a título de garantía a excepción del 431 de la torre 10 y el 416 de la torre 4 que no han podido ser intervenidos por cuanto los hoy actores no han escogido los acabados ( es decir, la carga de la decisión para poder avanzar en la garantía del inmueble, reposa en cabeza del propietario), sin embargo, los mismos se encuentran arrendados por la constructora (es decir los propietarios están recibiendo un canon mensual, por lo que no pueden referir perjuicio alguno en tal sentido), y a la espera de esta definición para efectuar el arreglo; el inmueble restante que no ha sido intervenido, esto es el 307 de la torre 2, no lo ha sido por cuanto no hay solicitudes de posventas, como consta en el informe anexo, entregado por el área de garantías de la constructora.

**VIGÉSIMO:** Consecuentemente a los daños estructurales mencionados y que no han sido reparados por parte del demandado, se debe agregar

la depreciación del valor de los inmuebles de mis mandantes, con ocasión de las afectaciones estructurales presentadas al CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1 y que consta en los avalúos que se presentados con la demanda.

**SE RESPONDE: NO ES CIERTO** que haya daños estructurales, como ya se dijo y está probado con los informes de la autoridad distrital IDIGER, entre otros. **TAMPOCO ES CIERTO** que no se hubiesen reparado como se indicó en respuesta al hecho anterior; no nos consta lo relacionado con la presunta depreciación y respetuosamente no consideramos idóneas las pruebas pretendidas para ello y mucho menos si parten de una falsa premisa como lo es la existencia de afectaciones estructurales, que ya se ha dicho y está probado técnicamente, no existen; se concluye de nuestra parte, que los presuntos perjuicios no han sido probados.

**VIGESIMO PRIMERO:** La situación del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS 1, tanto en sus bienes privados como comunes es tan grave, que no es posible su comercialización, arrendamiento o cualquier otro tipo de negociación de tales inmuebles.



**SE RESPONDE: NO ES CIERTO**, de hecho, la misma Secretaría de Hábitat identificó que las demás torres del conjunto no requieren intervención alguna y las zonas comunes que requerían adecuaciones, ya fueron ajustadas; de hecho, para desvirtuar aún más lo dicho, la constructora está llevando a cabo ofrecimientos en algunas torres intervenidas para comprar inmuebles de aquellas personas que voluntariamente deseen venderlo por considerar que las obras se han extendido en el tiempo.

IV.	<b>PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:</b>
-----	---

Respetuosamente solicito a su Despacho:

4.1. No acceder a ninguna de las pretensiones hechas por los demandantes, teniendo en cuenta que la constructora, con fundamento en las obligaciones derivadas de la Ley 1480 de 2011 y decreto 735 de 2013, viene atendiendo y brindando las garantías allí establecida, que es la responsabilidad que le asiste como constructora; en relación con los perjuicios pretendidos, además de no estar probados, no resultan procedentes, por cuanto como se demuestra con los anexos a la presente contestación y demás pruebas procesales, no sólo no existe falla estructural, sino que la garantía procedente se ha ofrecido, e incluso a hay casos en los que se les ha ofrecido la compra de su vivienda.

Es muy importante tener en cuenta para efectos de los perjuicios pretendidos derivados de una supuesta desvalorización de inmuebles, que este proyecto es de los denominados VIS ( Vivienda de Interés Social) y que fue vendido como consecuencia de ello con el tope en salarios mínimo establecido en la ley para este tipo de viviendas, lo que de raíz desvirtúa la desvalorización de los mismos, si se tiene en cuenta que desde la época de adquisición, años 2009, 2010, hasta la fecha, el salario mínimo se ha incrementado año a año, alcanzando porcentajes record durante los años 2022 y 2023, en el que los incrementos fueron del 14% y 16% respectivamente; es decir, el precio de una vivienda de interés social en el año 2023 corresponde a \$174.000.000, que equivale a 150 SMLMV.

Como consecuencia de lo anterior, y del desarrollo probatorio, su Despacho llegará a la conclusión que no habrá lugar a condenas económicas, a título de perjuicios y de gastos.

4.2. Condenar en costas, gastos y agencias en derecho a los accionantes.



V.	EXCEPCIONES DE MÉRITO
----	-----------------------

### **5.1 No configuración de los elementos de la responsabilidad civil**

Para que exista la responsabilidad civil se requiere de tres elementos absolutamente indispensables y necesarios: el daño, el hecho generador del mismo y un nexo de causalidad que permita imputar el daño a la conducta (acción u omisión) del agente generador.

El nexo causal se entiende como la relación necesaria y eficiente entre el hecho generador del daño y el daño probado. La jurisprudencia y la doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de su acción u omisión, es indispensable definir si aquél aparece ligado a ésta por una relación de causa-efecto. Si no es posible encontrar esa relación mencionada, no tendrá sentido alguno continuar el juicio de responsabilidad.

El nexo de causalidad es un elemento autónomo del daño y del fundamento que no admite, ningún tipo de presunción como sí lo admite la culpa o la falla. Para comprender lo antes mencionado, es necesario evitar la sinonimia entre causalidad y culpabilidad. La causalidad como elemento, corresponde a la constatación objetiva de una relación natural de causa-efecto, mientras que la culpabilidad como fundamento, se refiere a la valoración subjetiva de una conducta.

Constatada esa relación causal mediante la aplicación de las teorías que ha elaborado la doctrina y que ha recogido la jurisprudencia (entre otras la Teoría de la Causalidad Adecuada), se procede a hacer la imputación entendida –de acuerdo con el profesor Juan Carlos Henao– como *“la atribución jurídica de un daño a una o a varias personas que en principio tienen la obligación de responder”*. La imputación se estructura luego de haberse descubierto el nexo causal, y se realiza en principio, respecto de la persona que ha resultado causante del hecho generador del daño de acuerdo con el juicio de causalidad efectuado.

La causalidad entonces hace referencia a constataciones meramente materiales y/o fenomenológicas. Por causal exonerativa de responsabilidad se entiende aquella causal que impide imputar determinado daño a una persona, haciendo improcedente, en consecuencia, la declaratoria de responsabilidad.

Las causales exonerativas de responsabilidad operan frente al demandado de forma total cuando la fuerza mayor, el hecho del tercero (Urbanizadora Marval no proporcionó el terreno y no hay fallas en la construcción) y/o el hecho de la víctima son consideradas como la causa única exclusiva y determinante del daño pero también puede demostrarse que probada esa causal exonerativa, su ocurrencia tuvo incidencia en la producción del daño junto con el actuar



del demandado a título de concausalidad, evento en el cual la consecuencia no será, en principio, la exoneración total de responsabilidad, sino que se estará frente a una reducción en la apreciación del daño, es decir, una reducción de la indemnización.

Corolario: en la demanda no se prueba el nexo causal y/o de causalidad, entre los presuntos daños de cada actor y las supuestas fallas técnica de la construcción, y/o consecuencias de la mismas, respecto de la actividad de URBANIZADORA MARVAL S.A.S., en el lugar de ocurrencia de los hechos, todos estos elementos esenciales para establecer la existencia de un daño y el responsable del mismo. Lo que si está probado y se sustenta documentalmente en la presente contestación, es que fue un fideicomiso el encargado de desarrollar el proyecto, a través de sus fideicomitentes, el uno aportante del terreno (Andalucía) y el otro constructor de la obra (Urbanizadora Marval) y para ello basta con leer entre otros documentos, el contrato fiduciario, los certificados de libertad aportados con la demanda y la licencia de construcción, entre otros, y además está igualmente probado con los informes del IDIGER que no existen fallas constructivas o problemas estructurales, sino que las inclinaciones de las torres afectadas en el proyecto, tienen su causa en el suelo.

La doctrina ha definido la responsabilidad civil contractual como la resultante de la falta de ejecución o la ejecución defectuosa o retardada de una obligación estipulada en un contrato válido, por lo que el concepto de este tipo de responsabilidad se ubica en el ámbito de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, es decir, entre las partes del contrato respecto de los perjuicios originados de este negocio jurídico.

En el presente caso en primera medida, Urbanizadora Marval S.A.S. no solo no proporcionó el terreno, sino que además no se ha demostrado que haya fallas constructivas, y de manera adicional, ha efectuado cada una de las actividades que por concepto de efectividad de la garantía le corresponde, incluso, en muchos casos estando vencida la misma, por cuanto correspondían a lo que las normas sismo resistentes y la ley de protección al consumidor denominan acabados, cuya vigencia es de un año, y aquí se trata de inmuebles entregados en los años 2009 y 2010.

Evidentemente en el presente caso, no se configuran los elementos de la responsabilidad civil contractual y menos los de la extracontractual.

Además de no configurarse los elementos de la responsabilidad civil bien sea contractual o extracontractual, tampoco se configuran los elementos para que el daño sea indemnizable.

Para que el daño sea indemnizable debe cumplir las siguientes características, manifestando al Despacho desde ya que aquí no hay daño y que además no se reúnen las características necesarias para que el mismo sea indemnizable:



- Cierto: que se concretó, se materializó, o se vaya a concretar y que se pueda probar; la certeza tiene que ver con que se pueda probar, lo cual no ocurrió en el presente caso.
- Personal: La legitimación en la causa.
- Antijurídico: La persona no tiene el deber jurídico de soportarlo.

En el presente caso, el daño no es cierto, pues no se ha depreciado el valor del inmueble, tampoco es del todo personal, pues muchos de los actores de grupo no residen en el inmueble; y tampoco es antijurídico, pues es un deber legal que se encuentra consagrado en la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013 el de prestar garantía y permitir la ejecución de la misma por parte de quien la solicita.

Se insiste, el precio de los inmuebles no se ha devaluado, toda vez que al ser inmuebles VIS, aumentan su precio cada año conforme el aumento del salario mínimo ¿entonces de que perjuicio se está hablando?

## **5.2 Inexistencia de incumplimiento de las obligaciones de garantía/ vencimiento de esta/ caducidad de la acción**

Establece la normativa de protección al consumidor sobre las garantías (artículos 7 y siguientes de la ley 1480 de 2011), la obligación, a cargo del proveedor y/o fabricante, de reparar las fallas que se presenten por deficiencias de calidad e idoneidad. Ahora bien, en este aspecto, se deben analizar dos situaciones, a saber: i) que existan fallas de calidad ii) que, ante la existencia de las mismas, no se atiendan las obligaciones de garantía.

Así mismo, estableció el legislador un término de garantía que se contabiliza a partir de la entrega del bien, en aquellos casos en que el fabricante o proveedor no haya establecido un término.

Ahora bien, en el presente asunto, tratándose de inmuebles del proyecto PRADERA DE SAN CARLOS I, cuyas entregas oscilaron entre 2009 y 2010, se quiere manifestar lo siguiente:

En lo que respecta a la caducidad, para efectos de conjugar las definiciones del artículo 7 y subsiguientes con el término y oportunidad de la acción, debemos traer a colación el artículo 58 de la misma norma, en especial el numeral tercero de esta, que dice:

*“ARTÍCULO 58. PROCEDIMIENTO. Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitaran por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales:*



**...3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del añosiguiente a la expiración de la garantía** y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, En los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación. En cualquier caso, deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.” (negrilla y subrayado fuera del texto original)

**De las pruebas que reposan en el expediente, se puede concluir que el término de la garantía expiró entre 2010 y 2011** [sea porque se entregaron en el 2009 y otros en 2010] motivo por el cual contaban con 1 año más para efectos de iniciar cualquier acción de responsabilidad contractual derivada de la garantía, plazo que venció en el año 2012, por lo que no se entiende cómo en julio de 2023 se notifica la presente acción por parte de miembros de la copropiedad.

Para evitar que se pretenda trasladar el presente asunto de la garantía legal anual (la cual es la aplicable) al marco de la garantía decenal, se manifiesta que no se configuran los casos bajo los cuales se activa la garantía decenal toda vez que el proyecto ni pereció ruina, ni amenaza ruina, tal y como lo sustentan los informes del IDIGER.

Al no configurarse lo necesario para la activación de la garantía decenal resulta entonces evidente que la única garantía a la que tendría derecho la parte demandante ya se encuentra prescrita y por ende su acción ya ha caducado motivo por el cual no es procedente ni reclamarla, ni concederla, ni ejecutarla.

### **5.3 Inexistencia de vulneración de derecho o intereses colectivos**

Para que sea tenida en cuenta con su Despacho y en relación con los efectos derivados del artículo 55 de la Ley 472 de 1998 (Integración del grupo) en el presente caso no nos encontramos frente a daños derivados de la presunta vulneración de **derechos o deberes colectivos**, pues no se está vulnerando derecho alguno con el actuar de la constructora, quien ha brindado la garantía procedente y la sigue brindando, trasladando de inmueble incluso a los propietarios en los casos que lo consideró necesario.

### **5.4 Buena fe**

Fundamento: La buena fe es la recta disposición del agente en el cumplimiento leal y sincero de las obligaciones derivadas del contrato que imperan en una comunidad de hombres



dotados de criterio honesto y razonable. Es imposible entender el derecho en general sin la noción de la buena fe, soporte básico de la conducta de las partes en todo su actuar.

Según lo expresa RIPERT, *"la buena fe es uno de los medios utilizados por el legislador y los tribunales para hacer penetrar la regla moral en el derecho positivo. la buena fe representa un punto de contacto entre el Derecho y la moral"*. **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.** ha actuado con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene un amparo reglamentario en las diversas conductas asumidas durante la ejecución de toda su actividad constructora. La actitud de la demandada ha sido conforme a derecho, ha cumplido de buena fe sus obligaciones legales, contractuales y de construcción.

Esta excepción tiene fundamento en el cumplimiento de todas sus obligaciones, mi representada ha sido diligente y seria en el despliegue de su actividad y los compromisos que con su ejercicio se adquieren.

Las posibles eventualidades que surjan simplemente son contingencias que incluso en su momento están amparadas por la seriedad de su comportamiento al margen de la exigibilidad legal.

Prueba de la buena fe radica en el otorgamiento de la garantía legal que siempre se ha brindado.

### **5.5 Genérica**

Sírvase señor Juez, reconocer y declarar de manera oficiosa en la sentencia, los hechos que se encuentren probados y/o los que se llegaren a probar dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la actora.

Fundamento: Artículos: 96 numeral 3°, y 282 del Código General del Proceso-Ley 1564 de 2012

VI.	<b>FALTA DE CONFORMACIÓN DEL CONTRADICTORIO POR PASIVA:</b>
-----	---

En el presente caso, y a pesar de haber sido planteada como una excepción previa se hace necesario evidenciar al Despacho la existencia de un litisconsorcio necesario, lo cual se realiza con fundamento en el inciso final del artículo 61 del Código General del Proceso, y toda vez que las investigaciones técnicas de la Secretaría del Hábitat reflejan que los asentamientos anormales en el Conjunto residencial Pradera de San Carlos I se derivan de fallas en los



terrenos o suelo donde fue construido, y que la sociedad **Promotora Andalucía** fue la Fideicomitente Aportante del Terreno donde se construyó dicha copropiedad, asumiendo las responsabilidades que se resaltan así:

\*A folio 9 del contrato, numeral 4.2.1.1. "*SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN...*" se compromete irrevocablemente a dicha empresa a responder por el saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios, no solo frente a la fiduciaria y Urbanizadora como fideicomitente, sino incluso frente a terceros compradores del proyecto.

\* A ello se le suma lo indicado a folio 23 en el párrafo del numeral 6.2.2.17 que igualmente le señala responsabilidades en tal sentido al fideicomitente aportante del terreno como lo indica a folio 3 del mismo contrato la definición de Fideicomitente Aportante.

Es por ello que es indispensable la vinculación al presente proceso de dicha empresa, aspecto que se prueba al aportar fotocopia simple del contrato de Fiducia suscrito el 25 de octubre de 2007 entre **Promotora de Proyectos Andalucía Ltda** con Nit. No.900.073.438-1; **Urbanizadora Marín Valencia en calidad de Fideicomitentes**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de Fiduciaria, cuyo objeto está desarrollado a folio 7 del contrato en su cláusula 4.

VII.	<b>PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA ESTIMACIÓN DE PERJUICIOS</b>
------	---

Como se sustenta con el cuadro remitido por el departamento de garantías de la constructora que se allega como prueba, se acredita que únicamente 3 de los inmuebles no se han intervenido, dos de ellos el 431 de la torre 10 y el 416 de la torre 4 no han podido ser intervenidos por cuanto los hoy actores no han escogido los acabados, sin embargo, los mismos se encuentran arrendados por la constructora (recibiendo así sus propietarios un usufructo) y a la espera de esta definición para efectuar el arreglo; el inmueble restante que no ha sido intervenido, esto es el 307 de la torre 2, no lo ha sido por cuanto no hay solicitudes de posventas y de presentarse, a la fecha ya estarían caducas.

Los demás inmuebles, objeto de la presente acción y que son la mayoría, sí han sido intervenidos por efectividad de la garantía, por lo que no se entiende de dónde se concluye el valor de los daños y perjuicios, que respetuosamente no están tasados y discriminados. Se adjuntan a título de ejemplo algunas pruebas de obras realizadas en la copropiedad.

Por lo que respetuosamente se solicita al Despacho desestimar las cuantías, al no estar debidamente discriminada su tasación, ni estar probadas las mismas.



Por otro lado, en lo referente a la supuesta depreciación de los inmuebles, tampoco es cierta la misma, pues al ser inmuebles VIS se valorizan al precio del salario mínimo del año en que se vaya a vender, por lo que unos inmuebles adquiridos durante los años 2009 y 2010, se han valorizado, pues hasta la fecha, el salario mínimo se ha incrementado año a año, alcanzando porcentajes record durante los años 2022 y 2023, en el que los incrementos fueron del 14% y 16% respectivamente; es decir, el precio de una vivienda de interés social en el año 2023 corresponde a \$174.000.000, que equivale a 150 SMLMV.

Como consecuencia de lo anterior, y del desarrollo probatorio, su Despacho llegará a la conclusión que no habrá lugar a condenas económicas, a título de perjuicios y de gastos.

VIII.	<b>PRUEBAS Y ANEXOS:</b>
-------	--------------------------

### **8.1 Documentales**

8.1.1 Informes del IDIGER

8.1.2 Contrato de Fiducia Mercantil

8.1.3 Cuadro remitido por el área de garantías de la constructora relativo a los inmuebles objeto de la acción y su estado

8.1.4 Algunos de los informes radicados ante el Hábitat a título de ejemplo sobre las garantías efectuadas en los inmuebles en cuestión y en las zonas comunes

8.1.5 Contratos de arrendamiento y acuerdos entre algunos de los copropietarios y la constructora a título de ejemplo

8.1.6 Licencia y modificatoria inicial del proyecto, además de las licencias obtenidas para llevar a cabo las intervenciones a título de garantía

**8.2. Interrogatorio a Instancia de Parte.** Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de interrogar a cada uno de los actores de grupo, todos mayores de edad; diligencia que versará sobre los hechos de la demanda, para que en audiencia lo absuelvan, el cual formularé en forma escrita o verbal, relacionado especialmente con los presuntos perjuicios sufridos consecuencia del asentamiento de los terrenos, las intervenciones que ha realizado la constructora, y el valor actual de su inmueble.

Igualmente solicito el interrogatorio de parte a la parte demandada, a título de **declaración**



**de parte**, conforme lo permiten los artículos 165, 191 y 203 del C.G.P., para lo cual solicito se cite a la apoderada general de la sociedad **Urbanizadora MARVAL S.A.S**, con facultades expresas para ello, Dra. **Jule Andrea Castelblanco Orjuela** identificada con cédula de ciudadanía **1.010.167.040** o **quien haga sus veces** quien por ende podrá deponer especialmente sobre lo relacionado con el negocio de fiducia, el papel de Urbanizadora, las garantías efectuadas, entre otros aspectos relacionados con la demanda, la contestación y demás documentos a ellas relativos; podrá ser citada por intermedio del suscrito, o en la dirección de notificación de la parte demandada.

### 8.3 Testimoniales

Que deberá absolver las personas que más adelante se señalan y versará sobre los hechos que sustentan la demanda y la presente contestación, y en especial con los actos adelantados por la sociedad con el fin de atender la efectividad de la garantía, entrega y demás relacionados con los mismos.

#### Las personas en mención son:

a) **RONALD FERNEY FORERO AMAYA** identificado con cédula de ciudadanía numero 13.720.635, Gerente de Proyectos de la sociedad demandada, quien es mayor de edad, vecino de Bogotá, o quien haga sus veces quien puede ser citado en la Avenida El Dorado No. 69 A - 51, piso 4 de la ciudad de Bogotá, o a través del suscrito, quien depondrá sobre la situación técnica del proyecto y los inmuebles que lo componen, así como la efectividad de la garantía de los inmuebles, el terreno, y demás hechos afines.

b) **JOHANNA DIAZ MORA** identificada con cédula de ciudadanía numero 52.747.177, en calidad de Directora de Obra de Pradera de San Carlos I, quien es mayor de edad, vecina de Bogotá, o quien haga sus veces, quien puede ser citada en la Avenida El Dorado No. 69 A - 51, piso 4, de la ciudad de Bogotá, o a través del suscrito, quien depondrá sobre las obras allí ejecutadas por la constructora, las garantías efectuadas, el proyecto y demás hechos afines.

c) **OSCAR MAURICIO PUENTES PRECIADO** identificado con cédula de ciudadanía numero 79.876.516, en calidad de Profesional de Garantías, quien es mayor de edad, vecino de Bogotá, o quien haga sus veces, quien puede ser citado en la Avenida El Dorado No. 69 A - 51, piso 4, de la ciudad de Bogotá, o a través del suscrito, quien depondrá sobre las garantías efectuadas a cada uno de los inmuebles objeto de la demanda, el proyecto y demás hechos afines.

d) **LUISA FERNANDA RINCÓN FAJARDO** identificada con cédula de ciudadanía numero



52.257.685, en calidad de Coordinadora de Garantías, quien es mayor de edad, vecina de Bogotá, o quien haga sus veces, quien puede ser citada en la Avenida El Dorado No. 69 A - 51, piso 4, de la ciudad de Bogotá, o a través del suscrito, quien depondrá sobre las garantías efectuadas a los inmuebles objeto de la demanda y su estado actual, el proyecto y demás hechos afines.

e) **JOSE RAMÓN BLANCO SUAREZ** identificado con cédula de ciudadanía numero 80.091.876, en calidad de Director Comercial de la Sucursal, quien es mayor de edad, vecino de Bogotá, o quien haga sus veces, quien puede ser citado en la Avenida El Dorado No. 69 A - 51, piso 4, de la ciudad de Bogotá, o a través del suscrito, quien depondrá sobre el valor actual de los inmuebles y los ofrecimientos efectuados para algunos inmuebles, y es estado de aceptación de los mismos.

f) **LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS** identificado con cédula de ciudadanía numero 17.178.409, en calidad de quien realizó el estudio de suelos del proyecto y representante legal de la firma ALFOS, quien es mayor de edad, vecino de Bogotá, o quien haga sus veces, quien puede ser citado en la carrera 5 # 67 – 50, de la ciudad de Bogotá, o a través del suscrito, quien depondrá sobre las causas del asentamiento diferencial en el proyecto, el suelo, el estudio efectuado, y los trabajos recomendados para subsanar dicha situación.

Las pruebas testimoniales se requieren a fin de acreditar lo dicho a lo largo de la presente contestación, sobre lo que les constare en relación con los hechos de la demanda, y en especial el cumplimiento de las obligaciones a cargo de mi mandante, además de las particularidades citadas en relación con el cargo y conocimiento de cada testigo.

#### **8.4 Dictamen pericial**

De acuerdo con el artículo 227 del C.G.P. me permito solicitar a su Despacho otorgar un término prudencial para aportar dictamen pericial elaborado por persona jurídica o ingeniero civil y/o profesional con experiencia en valoración de inmuebles que permita establecer el estado de los mismos, las intervenciones que se han realizado, y los efectos de estas en la valoración o devaluación del bien.

Agradecemos desde ya el Despacho, con base en las facultades otorgadas por el artículo 229 numeral 1 del CGP, **decretar las medidas que nos permitan el ingreso a la Copropiedad y a cada inmueble sujeto de la acción** para la elaboración del mismo por parte del especialista designado en la medida que es un conjunto de vivienda privado. Igualmente ruego que ante la complejidad de la materia, el perito pueda contar con un término de 60 días para ejecutar su trabajo.



### **8.5 Anexos**

Los mencionados en el acápite de pruebas

<b>IX.</b>	<b>NOTIFICACIONES:</b>
------------	------------------------

**9.1 URBANIZADORA MARVAL S.A.S.** recibirá notificación en la Avenida el dorado # 69ª-51 Torre B piso 4 en la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico [umv@marval.com.co](mailto:umv@marval.com.co) en los términos de la ley 2213 de 2022.

**9.2** En mi calidad de apoderado recibiré notificaciones principalmente en el correo electrónico [LGRODERO@RTSB-LEGAL.COM](mailto:LGRODERO@RTSB-LEGAL.COM) en los términos de la Ley 2213 de 2022 y en la Calle 98 No. 21-50, oficina 503 de Bogotá.

**LUIS GUILLERMO FERNANDO RODERO TRUJILLO**

C.C. N° 79.460.574 de Bogotá

T.P. N° 77.361 C.S. de la J.

[LGRODERO@RTSB-LEGAL.COM](mailto:LGRODERO@RTSB-LEGAL.COM)

## Correo 1 contestación demanda y excepciones previas 11001310301520190056100

Luis Guillermo F Rodero Trujillo <lgrodero@rtsb-legal.com>

Mar 25/07/2023 3:11 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Dr. JORGE LEON <director.colombianadederecho@gmail.com>

📎 11 archivos adjuntos (19 MB)

ACCIÓN DE GRUPO 11001310301520190056100 .pdf; EXCEPCIONES PREVIAS PRADERA-2.pdf; COM SECRET AMBIENTE-PRADERA SAN CARLOS.pdf; IDIGER-INFOME VISITA TECNICA -PRADERA SAN CARLOS.pdf; Contrato de Fiducia Mercantil.pdf; Promotora de Proyectos Andalucia.docx; ESTADO APTOS ACCION DE GRUPO-5.xlsx; APT 415 T4 - EXP 3-2017-23633-18 (1).pdf; APT 526 T9 EXP. 3-2017-23633-91 (1) (1).pdf; APT 623 T6 EXP 3-2017-23633 -4.pdf; apto 328 (1).pdf;

Señores

### JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

[ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

<b>Radicado Proceso</b>	<b>11001310301520190056100</b>
<b>Accionante</b>	<b>ANGELO RENATO GONZÁLEZ ACERO y OTROS.</b>
<b>Accionado</b>	<b>URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. hoy URBANIZADORA MARVAL S.A.S.</b>
<b>Actuación</b>	<b>CONTESTACIÓN DEMANDA, DERECHODE DEFENSA Y OPOSICIÓN APORTEDEPRUEBAS Y ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS</b>

Respetuosamente me permito adjuntar contestación de la demanda, escrito de excepciones previas, pruebas y anexos, la radicación se hará en 7 correos en virtud del peso de los archivos.

Copio a la parte demandante en virtud de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente

--

Luis Guillermo F. Rodero Trujillo

Representante Legal

RT & SB Abogados Asociados S.A.S.

Tel(s) (057 - 1) 7034077

Calle 98 No.21-50 of. 503

Bogotá - Colombia

PBX. (0571) 2141627 / 2136004

Email: [lgrodero@rtsb-legal.com](mailto:lgrodero@rtsb-legal.com)

[www.rtsb-legal.com](http://www.rtsb-legal.com)

\*\*\*\*\* PRIVILEGED AND CONFIDENTIAL \*\*\*\*\*

We hereby inform you, as addressee of this message, that e-mail and Internet do not guarantee the confidentiality, nor the completeness or proper reception of the messages sent and, thus CR & SB Abogados Asociados does not assume any liability for those circumstances. Should you not agree to the use of e-mail or to communications via Internet, you are kindly requested to notify us immediately. This message is intended exclusively for the person to whom it is addressed and contains privileged and confidential information protected from disclosure by law. If you are not the addressee indicated in this message, you should immediately delete it and any attachments and notify the sender by reply e-mail or by phone + (1 ) 2141627. In such case, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying or use of this message or any attachments, for any purpose, is strictly prohibited by law.