SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA - URBANSA S.A.		2. Identificación Número NIT 800.136.561-7
3. Representante legal de la persona jurídica MARTHA CAROLINA WALTEROS	4. Identificación del representante legal 40.048.968	5. Registro para la enajenación de inmuebles 92107
6. Dirección carrera 12 # 98 - 35 piso 5	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico pgonzalez@urbansa.com.co	8. Teléfono 3168617500

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda NOGALES CONJUNTO RESIDENCIAL		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa TORRE 2 ETAPA 3
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 20 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 152B # 74 - 77		13. Localidad – UPZ Suba - UPZ 23 CASA BLANCA SUBA
14. Estrato 6		15. Número de garajes (Visitantes, más Privados de la etapa de esta radicación) 44
16. Licencia de urbanismo / Fecha de ejecutoria / Curaduría		17. Licencia de construcción LC 14-4-0152 — Fecha de ejecutoria 16-mar.-2022 — Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 11128.60	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 22432.45	20. Área a construir para esta radicación (m²) 6701.05
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA - BAJA y SI requiere obras de mitigación	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 80%	23. Oficio del aval, con Radicacion N° 2-2022-38694
24. Chip(s) AAA206AYFT	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-20532975	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 13% $ 2.329.985.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-ago.-2023

28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	Escritura número 2230	Fecha 23-dic.-2014	Notaría 35
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA	Entidad Fiduciaria	Escritura número 1553	Fecha 04-jun.-2004 — Notaría 35

31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA	Contrato NOG ETA3	Fecha 31-ago.-2018	Vigencia 31-ago.-2022	Prórroga 1

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

Martha Carolina Walteros Bautista
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202201584

FECHA 06 JUL 2022

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

28 JUL 2022

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público** a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, **a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).**
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015.

3168617500
Pablo
Gonzale

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Pagina 1 TURNO: 2022-334344

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C
FECHA APERTURA: 21-11-2007 RADICACIÓN: 2007-101326 CON: ESCRITURA DE: 01-11-2007
CODIGO CATASTRAL: **AAA0206AYFT**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

ESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4446 de fecha 26-10-2007 en NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. LOTE AREA UTIL MANZANA A ETAPA III con area de 24.521,45 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

HELM TRUST S.A.(ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A.)COMOVOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPASI,II,III IV. ADQUIRIO ESTE Y OTRO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE CARDENAS SAENZ LUIS, CARDENAS SAENZ JUAN ANDRES, CARDENAS SAENZ DE LARA MARIA MAGDALENA, CARDENAS SAENZ DE URIBE ISABEL Y CARDENAS DE HURTADO MARIA TERESA MARGARITA, SEGUN ESCRITURA 1553 04-06-2004 NOTARIA 35 BOGOTA. REGISTRADO EN LOS FOLIOS 050N-1188834,050N-1188835, 050N-46442. ESTOS ADQUIRIERON PARTE CARDENAS SAENZ MARIA MAGDALENA, CAREDNAS SAENZ LUIS, CARDENAS SAENZ ISABEL, CARDENAS SAENZ ANDRES Y CARDENAS SAENZ TERESA, POR ADJUDICACION EN SUCESION DE CARDENAS ORTIZ IGNACIO, SEGUN SENTENCIA DEL 08-11-1973 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADO EL 18-06-1974 EN EL FOLIO 050N-46439. OTRA PARTE ADQUIRIERON CARDENAS DE LARA MARIA MAGDALENA, CARDENAS DE URIBE ISABEL, CARDENAS SAENZ ANDRES, CARDENAS SAENZ MARIA TERESA Y CARDENAS SAENZ LUIS, POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, CELEBRADA CON CARDENAS DE GOMEZ ALICIA. CARDENAS DE PARDO BEATRIZ, PIZANO DE EYVA GERTRUDIZ, PIZANO ACRDENAS JOSEFINA Y PIZANO ACRDENAS CAROLINA, SEGUN ESCRITURA 3776 23-06-1981 NOTARIA 4A BOGOTA. REGISTRADA EL 18-08-1981 EN EL FOLIO 050N-618995....E.P.P.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
3) KR 74 150 35 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CL 152B 75 77 (DIRECCION CATASTRAL)
1) SECTOR . # LOTE AREA UTIL MANZANA A ETAPA III

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20532464

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-2004 Radicación: 2004-43692

Doc: ESCRITURA 1553 del 04-06-2004 NOTARIA 35 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: COMODATO: 0503 COMODATO

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

DE: HELM TRUST S.A. (ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Pagina 2 TURNO: 2022-334344

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

A: CARDENAS SAENZ DE HURTADO MARIA TERESA MARGARITA **CC# 41650126**

A: CARDENAS SAENZ DE LARA MARIA MAGDALENA **CC# 41546550**

A: CARDENAS SAENZ DE URIBE ISABEL **CC# 41585002**

A: CARDENAS SAENZ JUAN ANDRES **CC# 19258375**

A: CARDENAS SAENZ LUIS **CC# 19196968**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-11-2007 Radicación: 2007-101326

Doc: ESCRITURA 4446 del 26-10-2007 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION EL TOMILLAR UNO (1) ETAPAS I,II,III Y IV

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

A: HELM TRUST S.A. ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III Y IV. **X NIT: 800.141.021-1**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-05-2008 Radicación: 2008-41500

Doc: ESCRITURA 1396 del 18-04-2008 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1553 DEL 04-06-2004 NOTARIA 35 BOGOTA EN CUANTO A QUE SE MODIFICAN LOS NUMERALES 10.1.1,10.1.3 Y 10.1.4 DE LA CLAUSULA 10 DEL CONTRATO DE FIDUCIA COMO OTROSI ESTE Y OTROS

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

A: HELM TRUST S.A. ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-12-2012 Radicación: 2012-94849

Doc: ESCRITURA 2492 del 31-10-2012 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 4446 DE 26 10 2007 N 35 BGTA Y 1396 18 04 2008 N 35 BGTA.ACLARA EL NIT DE HELM FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III Y IV.NIT 8300539636.

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

A: HELM FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III Y IV

NIT8300539636

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-01-2015 Radicación: 2015-4938

Doc: ESCRITURA 2230 del 23-12-2014 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EL COMODATO

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

DE: HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III Y IV

NIT. 830053963-6

A: CARDENAS SAENZ DE HURTADO MARIA TERESA MARGARITA **CC# 41650126**

A: CARDENAS SAENZ DE LARA MARIA MAGDALENA **CC# 41546550**

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

A: CARDENAS SAENZ DE URIBE ISABEL **CC# 41585002**

A: CARDENAS SAENZ JUAN ANDRES **CC# 19258375**

A: CARDENAS SAENZ LUIS **CC# 19196968**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-01-2015 Radicación: 2015-4938

Doc: ESCRITURA 2230 del 23-12-2014 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I,II,IIIY IV X NIT. 8300539636

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-10-2015 Radicación: 2015-73696

Doc: ESCRITURA 2070 del 30-09-2015 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA I (SOBRE UN AREA DE 3.984.56 M2 - AREA RESTANTE PARA FUTURAS ETAPAS 20.536.89 M2)

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

A: HELM FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR-ETAPAS I,II,III Y IV NIT. 830.053.963-6

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-11-2016 Radicación: 2016-80877

Doc: ESCRITURA 2072 del 28-09-2016 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP 2070 DE 30-09-2015 NOT 77 BTA CIERRA PARQUEADEROS 31 Y 35 Y CREA 9 PARQUEADEROS ET 1-MODIFICA COEFICIENTES-SE REGISTRA PARCIALMENTE A SOLICITUD DEL INTERESADO

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

A: HELM FIDUCIARIA SA VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III Y IV **X NIT.8300539636**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-12-2018 Radicación: 2018-82839

Doc: ESCRITURA 5721 del 29-11-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE LUZ: 0341 SERVIDUMBRE DE LUZ

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

DE: HELM FIDUCIARIA SA VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III NIT.8300539636

A: CODENSA S.A. ESP. NIT. 8300372480

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Pagina 4 TURNO: 2022-334344

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-08-2019 Radicación: 2019-54810

Doc: ESCRITURA 3402 del 22-08-2019 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2070 DEL 30-09-15 SE MODIFICA ART.11 EN EL SENTIDO DE REFORMAR EL AREA DE LA ETAPA I CONSERVANDO EL AREA TOTAL DEL PROYECTO. LA I ETAPA SE DESARROLLO SOBRE UN AREA DE 4.246.71 MTS2 QUEDANDO UN AREA RESTANTE DE 20.274.74 MTS2.

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

A: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A VOCERA DEL P.A "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR-ETAPAS I,II,III Y IV"

NIT.8300539636

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-08-2019 Radicación: 2019-54810

Doc: ESCRITURA 3402 del 22-08-2019 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.2070 DEL 30-09-15,SE ADICIONA LA II ETAPA, INTERIOR 6 SOBRE UN AREA DE (3.923.54 MTS2) AREA RESTANTE: 16.351.20 MTS2.

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

A: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A VOCERA DEL P.A "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR -ETAPAS I,II,III Y IV

X NIT.8300539636

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

7 -> 20768423PARQUEADERO DOBLE 17
7 -> 20768424PARQUEADERO DOBLE 18
7 -> 20768425PARQUEADERO DOBLE 19
7 -> 20768426PARQUEADERO DOBLE 20
7 -> 20768427PARQUEADERO DOBLE 21
7 -> 20768428PARQUEADERO DOBLE 22
7 -> 20768429PARQUEADERO DOBLE 23
7 -> 20768430PARQUEADERO DOBLE 24
7 -> 20768431PARQUEADERO DOBLE 25
7 -> 20768432PARQUEADERO DOBLE 26
7 -> 20768433PARQUEADERO DOBLE 27
7 -> 20768434PARQUEADERO DOBLE 28
7 -> 20768435PARQUEADERO DOBLE 29
7 -> 20768436PARQUEADERO DOBLE 30

7 -> 20768437PARQUEADERO 31
7 -> 20768438PARQUEADERO 32
7 -> 20768439PARQUEADERO 33
7 -> 20768440PARQUEADERO 34
7 -> 20768441PARQUEADERO 35
7 -> 20768442PARQUEADERO DOBLE 38
7 -> 20768443PARQUEADERO DOBLE 39
7 -> 20768444PARQUEADERO DOBLE 40
7 -> 20768445PARQUEADERO DOBLE 41
7 -> 20768446PARQUEADERO DOBLE 42
7 -> 20768447PARQUEADERO DOBLE 43
7 -> 20768448PARQUEADERO DOBLE 44
7 -> 20768449PARQUEADERO DOBLE 45
7 -> 20768450PARQUEADERO 46
7 -> 20768451PARQUEADERO 47
7 -> 20768452PARQUEADERO 48
7 -> 20768453PARQUEADERO 49
7 -> 20768454PARQUEADERO 50
7 -> 20768455PARQUEADERO 51
7 -> 20768456PARQUEADERO 52
7 -> 20768457PARQUEADERO DOBLE 53
7 -> 20768458PARQUEADERO DOBLE 54
7 -> 20768459PARQUEADERO DOBLE 55
7 -> 20768460DEPOSITO 1-01
7 -> 20768461DEPOSITO 1-02
7 -> 20768462DEPOSITO 1-03
7 -> 20768463DEPOSITO 1-04
7 -> 20768464DEPOSITO 1-05
7 -> 20768465DEPOSITO 1-06
7 -> 20768466DEPOSITO 1-07
7 -> 20768467DEPOSITO 1-08
7 -> 20768468DEPOSITO 1-09

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Pagina 6 TURNO: 2022-334344

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

7 -> 20768469DEPOSITO 1-10
7 -> 20768470DEPOSITO 1-11
7 -> 20768471DEPOSITO 1-12
7 -> 20768472DEPOSITO 1-13
7 -> 20768473DEPOSITO 1-14
7 -> 20768474DEPOSITO 1-15
7 -> 20768475DEPOSITO 1-16
7 -> 20768476DEPOSITO 1-17
7 -> 20768477DEPOSITO 1-18
7 -> 20768478DEPOSITO 1-19
7 -> 20768479DEPOSITO 1-20
7 -> 20768480APARTAMENTO 101 INTERIOR 1
7 -> 20768481APARTAMENTO 102 INTERIOR 1
7 -> 20768482APARTAMENTO 103 INTERIOR 1
7 -> 20768483APARTAMENTO 104 INTERIOR 1
7 -> 20768484APARTAMENTO 201 INTERIOR 1
7 -> 20768485APARTAMENTO 202 INTERIOR 1
7 -> 20768486APARTAMENTO 203 INTERIOR 1
7 -> 20768487APARTAMENTO 204 INTERIOR 1
7 -> 20768488APARTAMENTO 301 INTERIOR 1
7 -> 20768489APARTAMENTO 302 INTERIOR 1
7 -> 20768490APARTAMENTO 303 INTERIOR 1
7 -> 20768491APARTAMENTO 304 INTERIOR 1
7 -> 20768492APARTAMENTO 401 INTERIOR 1
7 -> 20768493APARTAMENTO 402 INTERIOR 1
7 -> 20768494APARTAMENTO 403 INTERIOR 1
7 -> 20768495APARTAMENTO 404 INTERIOR 1
7 -> 20768496APARTAMENTO 501 INTERIOR 1
7 -> 20768497APARTAMENTO 502 INTERIOR 1
7 -> 20768498APARTAMENTO 503 INTERIOR 1
7 -> 20768499APARTAMENTO 504 INTERIOR 1
8 -> 20798585PARQUEADERO DOBLE 7 ET 1

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

8 -> 20798586PARQUEADERO DOBLE 8 ET 1
8 -> 20798587PARQUEADERO DOBLE 9 ET 1
8 -> 20798588PARQUEADERO DOBLE 10 ET 1
8 -> 20798589PARQUEADERO DOBLE 11 ET 1
8 -> 20798590PARQUEADERO 12 ET 1
8 -> 20798591PARQUEADERO 13 ET 1
8 -> 20798592PARQUEADERO 14 ET 1
8 -> 20798593PARQUEADERO DOBLE 36 ET 1
11 -> 20855396PARQUEADERO 102 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855397PARQUEADERO 103 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855398PARQUEADERO 104 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855399PARQUEADERO 105 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855400PARQUEADERO 106 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855401PARQUEADERO 107 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855402PARQUEADERO 108 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855403PARQUEADERO 109 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855404PARQUEADERO 110 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855405PARQUEADERO 111 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855406PARQUEADERO 112 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855407PARQUEADERO 113 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855408PARQUEADERO 114 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855409PARQUEADERO 115 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855410PARQUEADERO 116 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855411PARQUEADERO 117 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855412PARQUEADERO 118 INTERIOR 6
11 -> 20855413PARQUEADERO 119 INTERIOR 6
11 -> 20855414PARQUEADERO 120 INTERIOR 6
11 -> 20855415PARQUEADERO 121 INTERIOR 6
11 -> 20855416PARQUEADERO 122 INTERIOR 6
11 -> 20855417PARQUEADERO 123 INTERIOR 6
11 -> 20855418PARQUEADERO 124 INTERIOR 6
11 -> 20855419PARQUEADERO 125 DOBLE INTERIOR 6

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

11 -> 20855420PARQUEADERO 126 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855421PARQUEADERO 129 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855422PARQUEADERO 130 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855423PARQUEADERO 131 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855424PARQUEADERO 132 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855425PARQUEADERO 133 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855426PARQUEADERO 134 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855427PARQUEADERO 135 DOBLE INTERIOR 6
11 -> 20855428PARQUEADERO 136 INTERIOR 6
11 -> 20855429PARQUEADERO 137 INTERIOR 6
11 -> 20855430PARQUEADERO 138 INTERIOR 6
11 -> 20855431PARQUEADERO 139 INTERIOR 6
11 -> 20855432PARQUEADERO 140 INTERIOR 6
11 -> 20855433PARQUEADERO 141 INTERIOR 6
11 -> 20855434PARQUEADERO 144 INTERIOR 6
11 -> 20855435PARQUEADERO 145 INTERIOR 6
11 -> 20855436DEPOSITO 6-01 INTERIOR 6
11 -> 20855437DEPOSITO 6-02 INTERIOR 6
11 -> 20855438DEPOSITO 6-03 INTERIOR 6
11 -> 20855439DEPOSITO 6-04 INTERIOR 6
11 -> 20855440DEPOSITO 6-05 INTERIOR 6
11 -> 20855441DEPOSITO 6-06 INTERIOR 6
11 -> 20855442DEPOSITO 6-07 INTERIOR 6
11 -> 20855443DEPOSITO 6-08 INTERIOR 6
11 -> 20855444DEPOSITO 6-09 INTERIOR 6
11 -> 20855445DEPOSITO 6-10 INTERIOR 6
11 -> 20855446DEPOSITO 6-11 INTERIOR 6
11 -> 20855447DEPOSITO 6-12 INTERIOR 6
11 -> 20855448DEPOSITO 6-13 INTERIOR 6
11 -> 20855449DEPOSITO 6-14 INTERIOR 6
11 -> 20855450DEPOSITO 6-15 INTERIOR 6
11 -> 20855451DEPOSITO 6-16 INTERIOR 6

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Pagina 9 TURNO: 2022-334344

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

11 -> 20855452DEPOSITO 6-17 INTERIOR 6
11 -> 20855453DEPOSITO 6-18 INTERIOR 6
11 -> 20855454DEPOSITO 6-19 INTERIOR 6
11 -> 20855455DEPOSITO 6-20 INTERIOR 6
11 -> 20855456APARTAMENTO 101 INTERIOR 6
11 -> 20855457APARTAMENTO 102 INTERIOR 6
11 -> 20855458APARTAMENTO 103 INTERIOR 6
11 -> 20855459APARTAMENTO 104 INTERIOR 6
11 -> 20855460APARTAMENTO 201 INTERIOR 6
11 -> 20855461APARTAMENTO 202 INTERIOR 6
11 -> 20855462APARTAMENTO 203 INTERIOR 6
11 -> 20855463APARTAMENTO 204 INTERIOR 6
11 -> 20855464APARTAMENTO 301 INTERIOR 6
11 -> 20855465APARTAMENTO 302 INTERIOR 6
11 -> 20855466APARTAMENTO 303 INTERIOR 6
11 -> 20855467APARTAMENTO 304 INTERIOR 6
11 -> 20855468APARTAMENTO 401 INTERIOR 6
11 -> 20855469APARTAMENTO 402 INTERIOR 6
11 -> 20855470APARTAMENTO 403 INTERIOR 6
11 -> 20855471APARTAMENTO 404 INTERIOR 6
11 -> 20855472APARTAMENTO 501 INTERIOR 6
11 -> 20855473APARTAMENTO 502 INTERIOR 6
11 -> 20855474APARTAMENTO 503 INTERIOR 6
11 -> 20855475APARTAMENTO 504 INTERIOR 6

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-14452 Fecha: 07-12-2010

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-72707 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

...
...
...
...

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

Certificado generado con el Pin No: 220615880060634750 **Nro Matrícula: 50N-20532975**

Pagina 10 TURNO: 2022-334344

Impreso el 15 de Junio de 2022 a las 12:59:17 PM

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

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

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-334344 **FECHA: 15-06-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

PARTES INTERVIENIENTES EN EL CONTRATO

Entre los suscritos: **DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de CIUDAD, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),** han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del INMUEBLE que forma parte del proyecto inmobiliario _____ que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se regirá por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III**.
2. El cuatro (04) de junio de dos mil cuatro (2004) mediante Escritura Pública número mil quinientos cincuenta y tres (1.553), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., modificada por las Escrituras Públicas mil once (1.011) del veinticinco (25) de abril del año dos mil seis (2006); dos mil ciento veintinueve (2.129) del veintidós (22) de junio de dos mil siete (2007); mil trescientos noventa y seis (1.396) del dieciocho (18) de abril de dos mil ocho (2008); dos mil doscientos ochenta y nueve (2.289) del nueve (9) de octubre de dos mil doce (2012); setecientos sesenta y ocho (768) del catorce (14) de mayo del dos mil catorce (2014); y mil doscientos treinta y dos (1232) del veintidós (22) de julio de dos mil catorce (2014), otorgadas todas en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., URBANSA S.A. y la familia CÁRDENAS SAENZ (en calidad de fideicomitentes) e ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA – ITAÚ FIDUCIARIA (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A., HELM TRUST S.A. O FIDUCIARIA DE CREDITO S.A "FIDUCREDITO"), suscribieron Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos y transfirieron el dominio y posesión sobre los bienes denominados El Tejar Número 3, El Tejar Número 2 (Lote Sur), El Tejar Número 1 (El Triángulo), El Cortijo y El Tomillar, con los cuales se constituyó un patrimonio autónomo, separado y especial, denominado "**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV**", para que la fiduciaria los administrara dentro de los términos pactados y reservándose la tenencia para irla entregando conforme lo señalado en el mismo contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

3. Que mediante la Resolución Número 07-4-0825 del veinticinco (25) de junio de dos mil siete (2007) expedida por la Curaduría Urbana número Cuatro (4) de Bogotá, se aprobó el Proyecto Urbanístico General de Desarrollo denominado EL TOMILLAR – ETAPAS I, II , III y IV, propuesto en los predios El Tejar, El Tejar I, El Cortijo, El Tomillar y Casablanca Alta, objeto del Plan Parcial "El Tomillar", adoptado mediante Decreto Número 616 del 29 de diciembre de 2006, se aprobó su división en cuatro (4) etapas, se establecieron sus normas, se concedió la Licencia de Urbanización para la ETAPA III en la cual se desarrolla el proyecto Nogales Reserva Residencial y se fijaron las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable de dicha Etapa.
4. Que por medio de la Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis (4446) del veintiséis (26) de octubre de dos mil siete (2007) de la Notaria Treinta y Cinco (35) de Bogotá, la Fiduciaria HELM TRUST S.A. (hoy ITAÚ FIDUCIARIA), obrando como vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso de Administración El Tomillar, englobó los lotes anteriormente mencionados y posteriormente, mediante la misma escritura, desenglobó el predio resultante en varios lotes de terreno con el fin de conformar la Urbanización El Tomillar Etapas I, II, III y IV, resultando, entre otros, el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20532975 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte donde se desarrollará el proyecto Nogales Reserva Residencial.
5. Que la Curadora Urbana Número Cuatro (4) otorgó a solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la Licencia de Construcción No. LC-14-4-0152 con fecha de expedición veintiséis (26) de marzo de dos mil catorce (2014) y ejecutoriada el (26) de Mayo de dos mil catorce (2014), expedida bajo la Modalidad de Obra Nueva, Cerramiento y Propiedad Horizontal, aprobatoria de los planos arquitectónicos y de alinderamiento de la propiedad horizontal, con todos sus documentos y estudios técnicos, debidamente expedidos por la Curaduría Urbana Número Cuatro (4) de Bogotá, conforme a las cuales se ejecutó la primera etapa de "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL". Posteriormente se modificó la mencionada licencia en la Curaduría Urbana Número Cuatro (4) con fecha de expedición 03 de agosto de 2018, y la cual quedó ejecutoriada el día treinta (30) de agosto de dos mil dieciocho (2018) mediante la cual se adicionó la Etapa III del Proyecto NOGALES RESERVA RESIDENCIAL.
6. Que en relación con la consideración anterior y dando cumplimiento a la Ley 1796 de 2016, EL PROMETIENTE VENDEDOR ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario NOGALES RESERVA RESIDENCIAL Etapa III.
7. Que URBANSA S.A. en desarrollo de su objeto social, llevó a cabo la planeación, gestión, diseño, obtuvo las Licencias de Urbanismo y Construcción, realizó las obras y edificaciones y ahora instruye al TRADENTE para que realice la transferencia de dominio de las unidades de vivienda que forman parte de NOGALES RESERVA RESIDENCIAL Etapa III.
8. Que conforme al contrato de fiducia mencionado en la segunda consideración, la fiduciaria concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa, únicamente para efectos de adelantar la tradición de los inmuebles y la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A también comparecerá, obligándose a cumplir todas las obligaciones que le impone su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y PROMETIENTE VENDEDOR.
9. Que por medio del presente documento las partes convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del inmueble a título de compraventa a favor de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), acordando al efecto las siguientes,

CAPITULO I

PRIMERA. – OBJETO:

SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

TERCERA .- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CUARTA-. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

SEXTA. -OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA

CAPITULO II OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

SEPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

CAPITULO I

PRIMERA. – OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a que **ITAÚ FIDUCIARIA**., sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de Escritura Pública número seis mil ciento veintiocho (6128) del veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Dieciocho (18) de Círculo Notarial de Bogotá, debidamente autorizada para desarrollar su objeto social, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de la Cámara de Comercio, quien obrará en la escritura pública de compraventa de (el)(los) inmueble(s) como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que **ITAÚ FIDUCIARIA**., en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV,** tendrá sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), ubicado(s) en el predio denominado _____ en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca): (Interior – Apartamento UNIDAD NUMERO), cuya nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación, inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III,**. El contrato de compraventa del inmueble se realizará ante la Notaría 48 de Bogotá en la fecha programada y bajo las condiciones de la Cláusula Sexta, del presente Contrato.

SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de la compraventa se identifica de la siguiente manera:

2.1. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio resultante del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte en la ciudad de Bogotá cuya nomenclatura urbana provisional es _____ es de acuerdo con la licencia de construcción y que se encuentra en proceso de asignación definitiva.

2.2. **ÁREA Y DEPENDENCIAS.** El área total construida y área privada del INMUEBLE objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 2.3 de la presente Cláusula

2.3. **LINDEROS DEL INMUEBLE:**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

2.4. **MATRICULA INMOBILIARIA EL INMUEBLE** objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matricula inmobiliaria que sea otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

2.5. **CUERPO CIERTO.** No obstante, la determinación del INMUEBLE objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.

2.6. **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El lote de mayor extensión sobre el cual se alzará el INMUEBLE objeto del presente negocio será el resultante del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

2.6.1. **LINDEROS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** Contenidos en la Escritura Pública _____ (_____) del ___ (_____) de _____ de dos mil ____ (2.0___) otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., son:

2.6.2. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El predio se denomina _____. está ubicado en el Municipio de _____. (Cundinamarca). se identifica con la matricula inmobiliaria No. _____. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

2.6.3. **CABIDA INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN SUPERFICIARIA.** Cuenta con____ mil ciento _____y _____. metros cuadrados (_____.)

TERCERA .- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El INMUEBLE objeto de este Contrato esta sujeto al régimen de propiedad horizontal y solo podrá ser destinado para el uso de VIVIENDA. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado **EL PROMETIENTE VENDEDOR**

La enajenación del INMUEBLE objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III** de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

3.2. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III** con sus bienes comunes y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encuentra sometido el Inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el Inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

3.2.1 **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV,** como propietario inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que

se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

3.2.2 **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV,** y al **PROMETIENTE VENDEDOR** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).**

3.2.3 **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan con la firma del presente contrato a cumplir con los manuales y políticas que sean expedidas por la administración y asamblea de copropietarios del conjunto, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

3.2.4 De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

CUARTA-. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO. - El derecho de dominio del inmueble objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV,** cuya vocera es **ITAÚ FIDUCIARIA.**

4.1 El derecho real de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fue adquirido por el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV**, del cual es vocera **ITAÚ FIDUCIARIA,** mediante Escritura Pública Cuatro _____ (_____), otorgada el del ____ (____) de _____ de dos mil _____ (_____), en donde _____, transfirió a título de _____el inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que el INMUEBLE no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil. El predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, contará con una hipoteca en mayor extensión para la financiación del Proyecto, la cual será levantada parcialmente por el PROMITENTE VENDEDOR en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa para la enajenación del INMUEBLE.

4.2 **IMPUESTO PREDIAL**. Le corresponde a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** pagar el valor total del impuesto predial del INMUEBLE objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública de Compraventa en donde se transfiera la propiedad a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando cumplimiento a este documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

4.3 **SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCION.** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV** será responsable si el INMUEBLE perece o amenaza ruina, en todo o en parte,

por vicio de la construcción o por vicios del suelo que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya debido conocer; quedando excluida **ITAÚ FIDUCIARIA**., de ésta responsabilidad por no estar ésta encargada de la construcción del Proyecto. Así mismo, **El PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción del INMUEBLE objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** vea afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del INMUEBLE objeto del presente contrato será la suma de dinero equivalente a _____. (_____.) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, fecha referida en la Cláusula Sexta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS ($VALOR VENTA NUMEROS) que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará (n) al **PROMETIENTE VENDEDOR**, así:

5.1. **LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS ($VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS)** pagada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y recibida por EL **PROMETIENTE VENDEDOR**.

5.2. **LA SUMA DE CUOTA INICIAL PENDIENTE LETRAS ($CUOTA INICIAL PENDIENTE NUMEROS),** la cual será cancelada de la siguiente manera:

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
PAGO PEND SALDO LETRAS ($PAGO PEND SALDO NUMEROS)	El día DIA LETRAS (DIA NUMEROS) de MES LETRAS del año AÑO LETRAS(AÑO NUMEROS)

PARÁGRAFO: La mora de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, implica que el dinero que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a favor de _____ con NIT _____ o por medio de transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

5.3. **LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS ($CESANTIAS NÚMERO**) con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
ENTIDAD CESANTIAS	VALOR CESANTIAS LETRAS($VALOR CESANTIAS NUMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE
ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR CESANTIAS 2 LETRAS($VALOR CESANTIAS NUMEROS)	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente a favor de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A**; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

5.4. **LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS ($VALOR CREDITO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de _____.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a cancelar la diferencia que resulte de la suma descrita en el numeral y la aprobada y desembolsada por la entidad financiera. El pago de dicha diferencia se deberá realizar antes de treinta (30) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa fijada en la cláusula sexta del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula, el valor del crédito, en los casos que aplique, pagados por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Decima Novena del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste será devuelto a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del INMUEBLE.

PARÁGRAFO TERCERO .- Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula, el valor del crédito en los casos que aplique, pagadas por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagar en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, la suma faltante para completar el pago del precio del INMUEBLE por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

SEXTA. -OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en la Cláusula Décima Quinta, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día DIA ESCRITURA LETRAS (DIA ESCRITURA NUMEROS) del mes de MES ESCRITURAS LETRAS del año ESCRITURA AÑO LETRAS (ESCRITURA AÑO NUMEROS). Una vez verificado dicho otorgamiento, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de escrituración pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por cualquier medio a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

PARÁGRAFO TERCERO .-Las partes expresamente pactan que la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMETIENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda realizar la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

La no comparecencia de alguna de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

CAPITULO II OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

SEPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA. Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la fecha, hora y lugar señalado en la Cláusula Sexta.

OCTAVA. - ENTREGA.-: La entrega material del INMUEBLE objeto del presente contrato será efectuada el día ENTREGA DIAS LETRAS(ENTREGA DIA NUMEROS) del mes de ENTREGA MES LETRAS del año ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NUMEROS).

PARAGRAFO PRIMERO: Cuando **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del INMUEBLE, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no entregar el INMUEBLE en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO.- Las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMETIENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del INMUEBLE; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

PARÁGRAFO CUARTO. - No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO De la entrega real y material del INMUEBLE se dejará constancia en una Acta suscrita por ambas partes, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los plazos establecidos en dicha acta, con base en los términos legales de garantía de la Ley 1480 de 2011. La

entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO SEXTO. - Si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el INMUEBLE, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de EL **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y URBANSA S.A. se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del INMUEBLE. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración, las facturas de servicios, impuestos del INMUEBLE y demás costos y gastos que generen.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. -Es convenido que para que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** cumpla con su obligación de entregar, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compraventa

PARAGRAFO OCTAVO.- A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

NOVENA. - GARANTIAS: EL PROMETIENTE VENDEDOR, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en las siguiente disposiciones:

9.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del INMUEBLE, para que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.

9.2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas que encontrará (n) en la sección de servicio al cliente de la página web de Urbansa S.A. www.urbansa.com o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del INMUEBLE, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega del INMUEBLE. De ahí en adelante **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del INMUEBLE adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

9.3. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del INMUEBLE adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no estará(n)

obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el INMUEBLE objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del INMUEBLE adquirido.

9.4. EL **PROMETIENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

9.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el INMUEBLE deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del INMUEBLE y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al El **PROMETIENTE VENDEDOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del INMUEBLE y la relación de los daños.

9.6. EL **PROMETIENTE VENDEDOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.

9.7. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

9.8. Vencidas las garantías mencionadas en la presente Cláusula, **El PROMETIENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no afecte(n) la estructura del INMUEBLE objeto de venta y/o de la edificación.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el INMUEBLE objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del INMUEBLE para poder hacer efectivas las garantías. En caso de no cumplir con las disposiciones del Manuel del Propietario, no serán aplicables las garantías. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) INMUEBLE(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del INMUEBLE.

DECIMA. – GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar el pago del Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

DECIMA PRIMERA. - ENTREGA ZONAS COMUNES Y ESENCIALES: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará las zonas comunes de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III** a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III**, es decir, que se entregará la Etapa I y II de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al cincuenta y

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III**, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Las áreas comunes del Proyecto son (i) _____; (ii) _____; (iii) _____, (iv) _____; (v) _____; (vi) _____: (vii) _____; (viii) _____; (ix) _____; (x) _____; (xi) _____

Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001

PARAGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte de EL **PROMETIENTE VENDEDOR**.

DECIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA DETERMINAR UBICACIÓN DEL APARTAMENTO MODELO Y PARA LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES HACIA EL APARTAMENTO MODELO. EL PROMETIENTE VENDEDOR gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto, mientras no se haya efectuado la entrega real y material al propietario correspondiente. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES),** autorizan al **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados que designe, así como a todos los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del Proyecto, siempre y cuando estén bajo la supervisión del **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o sus empelados designados, para que hagan uso del tránsito peatonal y vehicular por las zonas comunes del proyecto, desde el acceso principal y hacia el Apartamento Modelo, hasta que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** enajene el ultimo Bien Privado del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados designados por este último, y los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del proyecto, podrán a su vez conocer las zonas comunes del Proyecto. El ejercicio de estos derechos no requerirá permiso especial de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, ni del Administrador designado, ni tampoco implicará el pago de suma alguna a dicho órganos, pues se entiende que todos los copropietarios del Proyecto le reconocen y otorgan estos derechos de manera expresa a al **PROMETIENTE VENDEDOR**, en virtud del presente Contrato de Promesa de Compraventa y mediante la suscripción y otorgamiento de las Escritura Pública de Compraventa de los Bienes Privados que hacen parte del mismo, y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. En todo caso, el **PROMETIENTE VENDEDOR**, entregará al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los inmuebles objeto del presente contrato, según las especificaciones y condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

DECIMA TERCERA.- DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DESENGLOBE CATASTRAL:

13.2 **DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** EL **PROMETIENTE VENDEDOR** deberá cancelar los derechos que fueren necesarios para la acometida e instalación de los medidores de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas natural e instalación del servicio de energía con los que se entregará dotado el INMUEBLE. La instalación de las líneas telefónicas individuales y el pago de los derechos de conexión de los servicios públicos previamente mencionados serán a cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el INMUEBLE se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

13.3 **DESENGLOBE CATASTRAL**. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III**, ante el Instituto Geográfico Agustín

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el INMUEBLE objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

CAPITULO III OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR

DECIMA CUARTA.- PAGO DEL PRECIO. Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Segunda del presente Contrato. En caso de que la suma de las cuotas, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, antes de treinta (30) días al suscripción de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato. En el evento que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) el pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución de este y el cobro de la Cláusula Penal a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO PRIMERO. - INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN: Pagar al **PROMETIENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Segunda, desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del INMUEBLE objeto del presente contrato, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

DECIMA QUINTA. - CONSTITUCIÓN DE GARANTIAS PARA EL PAGO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán constituir las siguientes garantías previamente a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble:

15.1 **SOLICITUD DE CRÉDITO**. Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Segunda, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento. Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.

15.2 **PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO**. Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa, cancelar los gastos por concepto de este y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

15.3 **HIPOTECA.** Otorgar garantía hipotecaria sobre el INMUEBLE objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Segunda.

PARAGRAFO. - FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente Contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, el cual será devuelto, previa solicitud de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice(n) el desembolso del valor de (los) mismo(s), a esta Constructora. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

DECIMA SEXTA. - PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito de que trata la Cláusula Décima Quinta, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa. Así mismo se obligan a comparecer en la fecha estipulada en el presente contrato a suscribir la Escritura Pública de Compraventa o en la fecha que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR** con base en las estipulaciones de la Cláusula Sexta.

DECIMA SEPTIMA. - RECIBO DE INMUEBLE: Recibir materialmente el INMUEBLE objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Octava, para lo cual deberá suscribir el acta de entrega y recibir el Manual del Usuario del INMUEBLE.

7.1 **HURTO:**A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. Por lo tanto, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exoneran al **PROMETIENTE VENDEDOR** de los daños causados al INMUEBLE por hechos de terceros, fuerza mayor o caso fortuito que se presenten y que las acciones judiciales y extrajudiciales serán en contra de quienes ocasionaron el daño, librando al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la obligación de responder frente a las tres causales mencionadas en esta cláusula.

DECIMA OCTAVA. - PROHIBICIONES DEL COMPRADOR: Con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del INMUEBLE, le queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE objeto de venta. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL PROMETIENTE VENDEDOR no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE.

PARAGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) es responsable de todos los daños que sean causados por las obras y/o modificaciones efectuadas en su INMUEBLE que afecten la estabilidad de la obra, causen perjuicios en las unidades privadas de los vecinos del Proyecto o a terceros afectados.

DECIMA NOVENA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca.

VIGÉSIMA. - SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO. - EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) y declara(n) haber leído el listado, en donde constan las especificaciones de acabados del inmueble, las cuales pueden ser diferentes a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean

de similar calidad y apariencia. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar calidad.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DEL PROPIETARIO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE. Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de sí para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe.

22.1 **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de derechos de conexión se cause por los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía, los cuales se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del INMUEBLE objeto de la presente promesa conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

VIGESIMA TERCERA. SOLIDARIDAD: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato obra(n) solidariamente frente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

VIGÉSIMA CUARTA. - DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de una pena a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR** del equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV), sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

24.1 **LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al Proyecto **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III** el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

24.2 En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

24.3 **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario Proyecto **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III**, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y exclusivamente, en forma plena, a **ITAÚ FIDUCIARIA.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los

mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

CAPITULO IV DISPOSICIONES COMUNES

VIGESIMA QUINTA. - ACEPTACIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES: Las Partes declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el INMUEBLE objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO.- CAMBIO DE ESPECIFICACIONES. EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

VIGÉSIMA SEXTA. - IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el INMUEBLE objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

VIGÉSIMA SEPTIMA. - TERRENOS POR DESARROLLAR. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III**, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y exclusivamente, en forma plena, a **ITAÚ FIDUCIARIA**. como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

VIGÉSIMA OCTAVA. - NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO. Las partes declaran en forma expresa que el INMUEBLE objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del INMUEBLE objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

VIGÉSIMA NOVENA. - CESIÓN DE DERECHOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo solamente a través de documento firmado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada hará al cedente y al cesionario solidariamente responsables respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) CEDENTE(S)** la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizado abonos al INMUEBLE por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

TRIGÉSIMA. - ARRAS DE RETRACTO: De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMETIENTE VENDEDOR**, según lo expresado en la Cláusula Segunda del presente contrato, el valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del INMUEBLE corresponderá a Arras de Retracto. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso de ocurrir el desistimiento o retracto del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracto estipuladas y para que disponga de manera inmediata del INMUEBLE objeto del Contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del INMUEBLE antes del retracto, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

TRIGÉSIMA PRIMERA. – INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho al **PROMETIENTE VENDEDOR** para dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del INMUEBLE prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

31.1 El que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Segunda y la Cláusula Decima Quinta del presente contrato;

31.2 El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Segunda, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;

31.3 El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato;

31.4 El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice el pago de los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;

31.5 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Segunda de la presente promesa de compraventa;

31.6 El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Segunda de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato;

31.7 Cuando **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser

aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

TRIGÉSIMA TERCERA. - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracto atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

PARÁGRAFO.- En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente clausula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allano a cumplir a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor. En caso de que la parte cumplida o que se allano a cumplir no tenga saldos a favor de la parte incumplida, la parte cumplida podrá hacer efectiva la presente clausula penal mediante el correspondiente proceso ejecutivo, para lo cual el presente documento presta merito ejecutivo.

TRIGÉSIMA CUARTA. –CUENTA BANCARIA DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR,** en favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se consignarán en la cuenta de ahorros o corriente a nombre del titular, indicada previamente por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el documento de separación.

TRIGÉSIMA QUINTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que las modifiquen o complementen, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizo(an) a URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial. Por lo anterior, se entiende que **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** al firmar el presente documento autoriza(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias de EL **PROMETIENTE VENDEDOR**. Como titular, **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link: http://www.urbansa.com.co/contactenos-2/ y ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico urbansa@urbansa.com.co.

Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizamos de manera libre y expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** a realizar las consultas y búsquedas en bases de datos públicas sobre la capacidad financiera, en estados de cuenta, listas mora, Datacrédito, demás relacionadas y similares para verificar la situación financiera, económica y comercial de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1266 de 2008.

TRIGÉSIMA SEXTA. – SAGRILAFT: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por EL **PROMETIENTE VENDEDOR** al momento de la vinculación. EL **PROMETIENTE VENDEDOR** queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes o que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** este dentro de alguna lista restrictiva de la OFAC.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. – MANDATO: **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES),** conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

37.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

37.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

37.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.

37.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

37.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.

37.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.

37.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

37.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,

37.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados

PARÁGRAFO. - El Mandato que se otorga a EL **PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES),** de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**. De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

TRIGESIMA OCTAVA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Teniendo en cuenta que el objeto del negocio jurídico se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

Ley 9 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, con la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el INMUEBLE descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) manifestar en la Escritura Pública de Compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente negocio, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

TRIGESIMA NOVENA. – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizará(n) la manifestación bajo la gravedad del juramento en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

CUATRIGÉSIMA .- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: En caso de fallecimiento de uno o de todos **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del INMUEBLE objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CUATRIGÉSIMA PRIMERA. – ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones con las cuales se entregará el INMUEBLE son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

CUATRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **El PROMETIENTE COMPRADOR** y el **PROMETIENTE VENDEDOR** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure. Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

CUATRIGÉSIMA TERCERA. – DIRECCIONES: Para los efectos del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: DIRECCION (CIUDAD) Teléfono(s).CELULAR / TELEFONO. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** radicada en las oficinas de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dirigida al área de Administración Ventas.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA III

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

CUATRIGÉSIMA CUARTA. – DECLARACIONES: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

44.1 **El PROMETIENTE COMPRADOR** conoce y acepta que **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en los procesos y tramites de solicitud de crédito que **El PROMETIENTE COMPRADOR** frente a entidades financieras, cajas de compensación o entidades públicas de subsidios para la compra de viviendas. Con esto claro. **PROMETIENTE VENDEDOR** no ejerce funciones de asesoría de créditos de vivienda, contrato de leasing inmobiliario, o subsidios de vivienda.

44.2 **PROMETIENTE COMPRADOR** exonera de responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR** de cualquier daño o perjuicio causado por la negativa de cualquier entidad financiera, caja de compensación o entidad pública de otorgar subsidios para la compra de vivienda al **El PROMETIENTE COMPRADOR.**

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Se suscribe en Bogotá D.C. a los ____ de ____ de dos mil veintidós (2022)

EL **PROMETIENTE VENDEDOR**
URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

URBANSA S.A.
DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO
C.C. 52.250.783 de Bogotá.
Apoderada Especial

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)
COMP-PAL- NOMBRE

C.C. No. IDENTIFICACION

Ep cv Nogales E3
31

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la NOTARÍA SETENTA Y SIETE (77) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, cuyo Notario En Propiedad es , se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

ACTO PRIMERO:

COMPRAVENTA

1. _____ quien se identificó con la cédula de ciudadanía número _____ de _____ y dijo ser mayor de edad, obrando en este acto en su calidad de _____ y Representante Legal a nombre y representación de la sociedad fiduciaria ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA - ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM FIDUCIARIA S.A.), sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de escritura pública número seis mil ciento veintiocho (6128) del veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente autorizada para desarrollar su objeto social, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y el certificado de la Cámara de Comercio los cuales se anexan para su protocolización, Entidad que actúa en este acto única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR ETAPAS I, II, III Y IV" identificado con NIT 830.053.963-6 constituido mediante Escritura Pública número mil quinientos cincuenta y tres (1553) del cuatro (04) de Junio de dos mil cuatro (2004) modificado mediante las Escrituras Públicas mil once (1011) del veinticinco (25) de abril de dos mil seis (2006), dos mil ciento veintinueve (2129) del veintidós (22) de junio de dos mil siete (2007) y mil trescientos noventa y seis (1396) del dieciocho (18) de abril de dos mil ocho (2008), dos mil doscientos ochenta y nueve (2289) del nueve (9) de octubre del dos mil doce (2012), setecientos sesenta y ocho (768) del catorce (14) de mayo del dos mil catorce (2014), mil doscientos treinta y dos (1.232) del veintidós (22) de julio del año dos mil catorce (2014), todas otorgadas

en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá, quien para los efectos del presente documento se denominará EL TRADENTE, por ostentar la titularidad jurídica del bien, y adicionalmente comparecen. ----------
---

2. -URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., NIT.800.136.561-7, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) de julio quince (15) de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá, D.C., inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, representada en este acto por XXXXXXX, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXX expedida en XXXXX, Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por medio de documento privado xxxxxx, por el Primer Suplente del Presidente Ejecutivo y Representante Legal, CAROLINA WALTEROS BAUTISTA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 40.048.968 de Tunja, documento debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación que se anexa para su protocolización, junto con el acta de autorización número ____ (____) del ___ (__) de ___ de dos mil _____ (____), por medio de la cual se autorizó al representante legal para la etapa de venta de los inmuebles que componen dicho proyecto, así como para suscribir todas y cada una de las promesas y escrituras de compraventa y quien para los efectos del presente Documento se denominará y conocerá como EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ----------

3. (Nombres de compradores _____), quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía _____ expedida (s) en _____Y dijo (eron) ser mayor(es) de edad, con domicilio en Ciudad domicilio, de estado(s) civil _____.

Actuando en _____ , quien(es) para los efectos de este documento se llama(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES); hemos celebrado el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Que URBANIZADORA SANTA FÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A., es una empresa dedicada a la planeación, construcción y venta al público de proyectos inmobiliarios.

SEGUNDA.- El cuatro (04) de junio de dos mil cuatro (2004) mediante Escritura Pública número mil quinientos cincuenta y tres (1.553), modificada por las Escrituras Públicas número. mil once (1.011) del veinticinco (25) de abril del año dos mil seis (2006); dos mil ciento veintinueve (2.129) del veintidós (22) de junio de dos mil siete (2007); mil trescientos noventa y seis (1.396) del dieciocho (18) de abril de dos mil ocho (2008); dos mil doscientos ochenta y nueve (2.289) del nueve (9) de octubre de dos mil doce (2012); setecientos sesenta y ocho (768) del catorce (14) de mayo del dos mil catorce (2014); y mil doscientos treinta y dos (1232) del veintidós (22) de julio de dos mil catorce (2014), otorgadas todas las anteriores en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.,URBANSA S.A. y la familia CÁRDENAS SAENZ (en calidad de fideicomitentes) e ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA – ITAÚ FIDUCIARIA (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A., HELM TRUST S.A. O FIDUCIARIA DE CREDITO S.A "FIDUCREDITO"), suscribieron Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos y transfirieron el dominio y posesión sobre los bienes denominados El Tejar Número 3, El Tejar Número 2 (Lote Sur), El Tejar Número 1 (El Triángulo), El Cortijo y El Tomillar, para la constitución de un patrimonio autónomo, separado y especial, denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR ETAPAS I, II, III Y IV", con el fin de que la fiduciaria los administrara dentro de los términos pactados y reservándose la tenencia para irla entregando conforme lo señalado en el mismo contrato.----------

TERCERA.- Que mediante la Resolución Número 07-4-0825 del veinticinco (25) de junio de dos mil siete (2007), expedida por la Curaduría Urbana número Cuatro (4) de Bogotá, se aprobó el Proyecto Urbanístico General de Desarrollo denominado EL TOMILLAR – ETAPAS I, II , III y IV, propuesto en los predios El Tejar, El Tejar I, El Cortijo, El Tomillar y Casablanca Alta, objeto del plan parcial "El Tomillar", adoptado mediante Decreto Número 616 del 29 de diciembre de 2006 y se aprobó su división en cuatro (4) etapas. ----------

CUARTA.- Que por medio de la Escritura Pública Cuatro Mil Cuatrocientos Cuarenta y Seis (4446) del veintiséis (26) de octubre de dos mil siete (2007) de la Notaria treinta y cinco (35) de Bogotá, la Fiduciaria ITAÚ FIDUCIARIA (ANTES HELM TRUST S.A.), obrando como vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso de Administración El Tomillar, englobó los lotes anteriormente mencionados y posteriormente, mediante la misma escritura, desenglobó el predio resultante en varios lotes de terreno con el fin de conformar la Urbanización El Tomillar Etapas I, II, III y IV, resultando, entre otros, el lote de terreno LOTE ÚTIL MANZANA A DE LA ETAPA III de la Urbanización El Tomillar, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, en donde se desarrolló la Etapa II del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL". ----------

QUINTA.- Que URBANSA S.A. en desarrollo de su objeto social, llevó a cabo la planeación, gestión, diseño, obtuvo las Licencias de Urbanismo y Construcción, realizó las obras y edificaciones y ahora instruye al TRADENTE para que realice la enajenación de las unidades de vivienda que forman parte de la Etapa II de "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL" . ----------

SEXTA.- Que mediante la Resolución Número 07-4-0825 expedida por la Curaduría Urbana Número cuatro (4) de Bogotá, el veinticinco (25) de junio de dos mil siete (2007), se aprobó el Proyecto Urbanístico General de Desarrollo denominado EL TOMILLAR – ETAPAS I, II , III y IV, propuesto en los predios El Tejar, El Tejar I, El Cortijo, El Tomillar y Casablanca Alta, objeto del plan parcial "El Tomillar", adoptado mediante Decreto Número 616 del 29 de diciembre de

2006, se aprobó su división en cuatro (4) etapas, se establecieron sus normas, se concedió la Licencia de Urbanización y se fijaron las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable de dicha Etapa. ----------

SÉPTIMA.- Que la Curadora Urbana Número Cuatro (4) otorgó a solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la Licencia de Construcción No. LC-14-4-0152 con fecha de expedición veintiséis (26) de marzo de dos mil catorce (2014) y ejecutoriada el (26) de Mayo de dos mil catorce (2014), expedida bajo la Modalidad de Obra Nueva, Cerramiento y Propiedad Horizontal, aprobatoria de los planos arquitectónicos y de alinderamiento de la propiedad horizontal, con todos sus documentos y estudios técnicos, debidamente expedidos por la Curaduría Urbana Número Cuatro (4) de Bogotá, conforme a las cuales se ejecutó la primera etapa de "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", modificada en la Curaduría Urbana Número Cuatro (4) la Licencia de Construcción No. LC-14-4-0152 con fecha de expedición 03 de agosto de 2018 mediante la cual se adicionó la Etapa II del Proyecto NOGALES RESERVA RESIDENCIAL.

OCTAVA.- Que conforme al contrato de fiducia, la fiduciaria concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa, únicamente para efectos de adelantar la tradición de los inmuebles y la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A en virtud de su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR también comparecerá, obligándose a cumplir todas las obligaciones que le impone su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y PROMETIENTE VENDEDOR, de conformidad con lo establecido en la cláusula TERCERA de la presente Escritura pública de compraventa. ----------

NOVENA.- Que URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ha sido el responsable de realizar la promoción, construcción y ventas del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", razón por la cual es URBANSA S.A en dicha calidad, quien percibirá directamente los ingresos producto de las ventas de las unidades inmobiliarias del mencionado proyecto y en consecuencia, quien facturará la venta

de la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato y asumirá directa y exclusivamente todas las obligaciones tributarias derivadas de esta transferencia.

DÉCIMA.- Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR - URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A, celebró con EL(LOS) COMPRADOR(ES) un contrato de promesa de compraventa en calidad de PROMETIENTE VENDEDOR, sobre el bien inmueble que es objeto de la presente transferencia de dominio a título de compraventa que se cita más adelante, en la que se estableció que el "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR" - ETAPAS I, II, III y IV" en calidad de TRADENTE, transferirá el inmueble objeto de la presente transferencia.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. EL TRADENTE, por éste acto y en cumplimiento de las instrucciones recibidas de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y por cuenta de este, transfiere a título de venta real y efectiva a EL (LOS) COMPRADOR(ES) y éste (éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacifica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO

INTERIOR

EL PARQUEADERO

Y EL DEPÓSITO NÚMERO

que forma(n) parte de la Etapa II del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", ubicado en Bogotá D.C., de nomenclatura urbana con el número Calle 152B No.75-77

El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N- _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte para el Apartamento, 50N- _____ para el Parqueadero y 50N- _____ para el Depósito, todas de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (Zona Norte); cuyas dependencias, área y linderos, según la Escritura Pública número dos mil setenta (2070) del treinta (30) de septiembre de Dos Mil quince (2.015), Reglamento de Propiedad Horizontal, otorgada en la Notaría Setenta y Siete (77) del Círculo De Bogotá, son los siguientes: ----------

LINDEROS ESPECIALES

(INCLUIR LINDEROS DE APARTAMENTO, GARAJE Y DEPOSITO)

PARÁGRAFO PRIMERO.-Cuerpo cierto: No obstante la determinación de los inmuebles objeto del presente contrato por su área y linderos, esta transferencia se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Inmueble de Mayor Extensión.- La Etapa II del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL" del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se construye sobre el predio que se denomina MANZANA A DE LA ETAPA III DE LA URBANIZACION EL TOMILLAR; a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (Zona Norte), tiene una cabida superficiaria de veinticuatro mil quinientos veintiún punto cuarenta y cinco metros cuadrados (24521,45 m2), y sus linderos de acuerdo con en la Escritura Pública No. Cuatro Mil Cuatrocientos Cuarenta y Seis (4.446) del 26 de Octubre de 2007 otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, son los siguientes : ----------

POR EL NORTE: Partiendo del mojón 84 al mojón 51, pasando por los mojones 82, 81 y 51 A en segmentos de línea quebrada y distancias sucesivas de treinta y siete punto cincuenta y un metros (37.51m), veinticinco punto setenta y siete metros (25.77m), noventa y siete punto cuarenta y cuatro metros (97.44m) y once

punto cincuenta y siete metros (11.57m) respectivamente, con el paramento de la Calle 148 Vía local E (V-5) de la nomenclatura urbana, con los parques de cesión pública número dos (2) de la Etapa III y de la etapa IV de la Urbanización, POR EL ORIENTE: Del mojón 51 al mojón 41, pasando por los mojones 52, 53, 54 y 55 en segmentos de línea recta y curva en distancias sucesivas de ochenta y seis punto cincuenta y tres metros (86.53m), cuatro punto sesenta y cuatro metros (4.64m), doce punto veintitrés metros (12.23m), doce punto veintitrés metros (12.23m) y doce punto noventa y un metros (12.91m) respectivamente, con el paramento y volteadero de la carrera 65 Vía Local (V-6) de la nomenclatura urbana., POR EL SUR: Del mojón 41 al mojón 115, pasando por los mojones 117 y 116 en segmentos de línea curva y distancias sucesivas de sesenta y siete punto veintitrés metros (67.23m), sesenta y nueve punto cuarenta y un metros (69.41m) y sesenta y cuatro punto noventa y nueve metros (64.99m) respectivamente, con el paramento del Control Ambiental número Dos B (2B) de la Avenida Transversal de suba (V-2) de la nomenclatura urbana., POR EL OCCIDENTE: Del mojón 115 al mojón 84 o punto de partida cerrando el polígono, pasando por los mojones 145,146,151 A, 152, 155ª, 155, 156, 156ª, 157, 165, 159 y 158 en segmentos de línea quebrada y distancias sucesivas de siete punto ochenta metros (7.80m), ocho punto cuarenta metros (8.40m), treinta y dos punto cuarenta metros (32.40m), cinco punto cero un metros (5.01m), ocho punto ochenta y nueve metros (8.89m), diecinueve punto veinte metros (19.20m), catorce punto ochenta y dos metros (14.82m), treinta y cuatro punto setenta y cinco metros (34.75m), cinco punto cero ocho metros (5.08m), veintiséis punto cuarenta y tres metros (26.43m), veintitrés punto treinta y cuatro metros (23.34m), cincuenta y un punto cincuenta metros (51.50m), veinticuatro punto cincuenta y dos metros (24.52m) y siete punto treinta y seis metros (7.36m), respectivamente, con las zonas verdes adicionales número cuatro (ZVA-5), con parque de Cesión Pública número uno (1) – Sector uno (1) Etapa III de la Urbanización, con las zonas verdes adicionales número seis (ZVA-6) y número Seis A (ZVA-6A), con los parques de Cesión Pública número Uno (1) de la Etapa I y Etapa II y las zonas verdes de Cesión Adicional número ocho (ZVA-8) y número 9 (ZVA-9) de la Urbanización.. ----

PARÁGRAFO TERCERO.- Reglamento de Propiedad Horizontal.- La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del Proyecto Inmobiliario "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", de acuerdo la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen. Inmuebles que fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales, según consta en la Escritura Pública No. 2.070 del treinta (30) de septiembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaria Setenta y Siete (77) del Círculo de Bogotá, y registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20532975, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO CUARTO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

PARÁGRAFO QUINTO.- PARÁGRAFO QUINTO: EL TRADENTE Y/O VENDEDOR asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del Proyecto Inmobiliario denominado "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", es de su exclusiva y plena propiedad, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones

resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido, y por la hipoteca de mayor extensión constituida por ITAU FIDUCIARIA en calidad de vocera del "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV" a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante Escritura Pública mil novecientos veinticuatro (1924) otorgada el doce (12) de junio de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado en cuanto a la prorrata correspondiente a los inmuebles objeto de este acto de compraventa, mediante el presente instrumento público. No obstante lo anterior el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con los términos de ley.

PARÁGRAFO SEXTO.- La Fiduciaria comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV", y por ende como TRADENTE de el(los) inmueble(s) objeto de compraventa, por lo cual en momento alguno puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por tanto no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ----------

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de PESOS ($) moneda legal colombiana, discriminados de la siguiente manera:

INMUEBLE VALOR DE LA VENTA

Apartamento _____

Interior _____ La suma de _____

_____ ($_____)

Parqueadero _____ La suma de _____

_____ ($_____)

Depósito _____ La suma de _____

_____ ($_____)

Cantidades que EL (LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) así:

2.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ha recibido de manos de EL (LOS) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción la suma de PESOS ($) moneda legal colombiana.

2.2. La suma de PESOS ($) moneda legal colombiana, la cubrirán EL(LOS) COMPRADORES con el préstamo que con garantía hipotecaria, les ha concedido XXXXXX., con garantía hipotecaria de primer grado y sin limite de cuantía a su favor, conforme se indica en la segunda parte de éste instrumento. ---

PARÁGRAFO PRIMERO. - RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCION RESOLUTORIA.- Las partes, es decir, EL TRADENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del código civil y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. – El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL (LOS) COMPRADOR(ES) expresan e irrevocablemente autorizan a XXXXX para que el producto del crédito que le ha sido otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), sea abonado a las obligaciones que tiene URBANSA S.A. con dicha Entidad. En caso de no tener obligaciones pendientes, para que el dinero se entregue directamente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR. ----------
---

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En desarrollo y ejecución del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, asume todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

3.1. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO: La propiedad sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue adquirida por EL TRADENTE así: ----------

3.1.1. El lote de terreno sobre el cuál se levanta la etapa II del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", es de propiedad de ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM TRUST S.A.) quien lo adquirió en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV" por constitución de fiducia mercantil, de Cárdenas Sáenz Luís, Cárdenas Sáenz Juan Andrés, Cárdenas Sáenz de Lara Maria Magdalena, Cárdenas Sáenz de Uribe Isabel y Cárdenas Sáenz de Hurtado Maria Teresa Margarita, según Escritura Pública Mil Quinientos Cincuenta y Tres (1553) de cuatro (04) de junio del año dos mil cuatro (2004) de la Notaria Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, modificada por las Escrituras Públicas No. Mil Once (1.011) del veinticinco (25) de abril del año dos mil seis (2006), Dos Mil Ciento Veintinueve (2.129) del veintidós (22) de junio de dos mil siete (2007), Mil Trescientos Noventa y Seis (1.396) del dieciocho (18) de abril de dos mil ocho (2008) y Dos Mil Doscientos Ochenta Y Nueve (2.289) del nueve (9) de Octubre de dos mil doce (2012) Setecientos sesenta y ocho (768) del catorce (14) de mayo del dos mil catorce (2014) otorgadas en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C. ----------

Por medio de la escritura pública Cuatro Mil Cuatrocientos Cuarenta y Seis (4446) del veintiséis (26) de octubre de dos mil siete (2007) de la Notaria treinta y cinco (35) de Bogotá, ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM TRUST S.A.) obrando como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR, englobó los lotes anteriormente mencionados y posteriormente,

mediante la misma escritura, desenglobó el predio resultante en varios lotes de terreno con el fin de conformar la Urbanización El Tomillar Etapas I, II, III y IV, resultando, entre otros, el lote de terreno denominado LOTE ÚTIL MANZANA A DE LA ETAPA III de la Urbanización El Tomillar, identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20532975, en donde se desarrolló la etapa II del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL". ----------

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR garantiza que el derecho de dominio de los inmuebles objeto de la presente compraventa se encuentra en cabeza del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV", administrado por la sociedad ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM TRUST S.A.) conforme contrato de fiducia perfeccionado a través de la Escritura Pública número Mil Quinientos Cincuenta y Tres (1.553) del cuatro (04) de Junio de Dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo De Bogotá.

3.1.2. Las construcciones por levantarse a expensas de la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., en su condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL TRADENTE garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el(ellos) la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió. Igualmente, en lo que le corresponde, garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989, y Contribuciones de Valorización. En todo caso, única, exclusiva y directamente la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. en su calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II,

III y IV"y responsable del desarrollo del proyecto saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil. Así mismo, la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá por el saneamiento de la construcción y la estabilidad de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cuanto a hipotecas, el(los) inmuebles(s) objeto del presente contrato, se encuentra(n) gravado(s) con una hipoteca de mayor extensión constituida por EL TRADENTE a favor de Bancolombia S.A. según Escritura Pública Número Dos Mil Doscientos Treinta (2.230) del veintitrés (23) del mes de Diciembre de Dos Mil Catorce (2.014) otorgada en la Notaría Número Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado en cuanto a la prorrata correspondiente al(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

3.2. SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCION. En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios, URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., en su calidad de CONSTRUCTOR DEL PROYECTO y FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV" será responsable si el (los) inmueble(s) perece(n) o amenaza(n) ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley; y entrará también al saneamiento por evicción, en caso de que haya lugar de conformidad con lo establecido en la ley; quedando excluida ITAÚ FIDUCIARIA antes HELM FIDUCIARIA S.A., y/o el "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR –ETAPAS I, II, III Y IV", de esta responsabilidad por no estar está encargada de la construcción del proyecto.

PARÁGRAFO: De conformidad con la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, será responsable del saneamiento por vicios del suelo que hayan debido conocer URBANSA S.A. y la Familia Cárdenas Sáenz, en calidad de Fideicomitentes del DE ADMINISTRACIÓN EL TOMIILLAR – ETAPAS I, II, III Y IV cuya vocera es ITAÚ FIDUCIARIA.

3.2 SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS: URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., en su calidad de CONSTRUCTOR DEL PROYECTO y FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV" será responsable si el (los) inmueble(s) perece(n) o amenaza(n) ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que él haya debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley; quedando excluida la ITAU FIDUCIARIA. antes HELM TRUST S.A., y/o el "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV", de esta responsabilidad por no estar esta encargada de la construcción del proyecto.

3.3 GARANTÍAS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del conjunto, se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en la siguiente distinción:

3.3.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de el (los) inmueble(s), para que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley. ----------

3.3.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas o cualquier otro daño que se presente en el inmueble solicitando la reparación de las fisuras y otros daños presentados en el inmueble. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) COMPRADOR(ES) haga(n) del (los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega material del inmueble. De ahí en adelante EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para

un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá por la garantía de la estabilidad de la construcción por diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. En relación con la última garantía y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR amparará los perjuicios patrimoniales causados a EL(LOS) COMPRADOR(ES). ----------

3.3.3 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES) cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL (LA)(LOS) COMPRADOR(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido

3.3.4 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, telefonía, internet, o similares. --------

3.3.5 Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito en las oficinas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. ----------

3.3.6 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2012.

3.3.7 Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR procederá a su reparación o reposición, pues el interés de éste es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado. ----3.3.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deja expresa constancia por medio del presente contrato, que con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del inmueble, le queda rotundamente prohibido a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del inmueble y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se

derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en su inmueble.

3.3.9Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

3.3.10 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no responderá por el mal uso que se de a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que de(n) EL (LOS) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos.

3.3.11 Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales. ----------

PARAGRAFO.- El COMPRADOR se obliga dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio, conforme al Manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre ELCOMPRADOR y el EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, a una etapa de arreglo directo, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga

soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimirlas diferencias a través del arreglo directo.

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

3.4. Derechos ante Empresas de Servicios Públicos: URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR" ETAPAS I, II, III y IV garantiza que ha cancelado a las respectivas empresas públicas, los derechos correspondientes para la conexión e instalación de los servicios públicos y que en consecuencia, el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como de los valores necesarios para la instalación del servicio de energía eléctrica, los cuales se encuentran liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento público. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES). En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968 y de las demás que modifiquen, adicionen o deroguen. ----------
---

3.5. Gastos contractuales: En cuanto a los gastos contractuales, URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR" ETAPAS I, II, III y IV, asumirá el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los derechos y gastos Notariales, correspondientes al contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública, y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de cancelación de la hipoteca en mayor extensión. ----------

3.6. Desenglobe Catastral: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto. ----------
---

PARÁGRAFO: No es obligación de la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., la construcción de la futura vía metropolitana "Transversal de Suba", tal como consta en la Resolución 07-4-08251 del veinticinco (25) de junio de dos mil siete (2.007), por medio de la cual se aprueba "El Proyecto Urbanístico General del Desarrollo denominado El Tomillar", por lo que desde ya, se deja claro que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la sociedad ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM FIDUCIARIA S.A. y/o el "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR" ETAPAS I, II, III y IV, se exoneran de esta obligación, puesto que, la construcción de dicha vía está a cargo del Distrito, quien por tanto asume las obligaciones derivadas de dicho proyecto. ----------
---

CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LOS) COMPRADOR(ES). Además de las consagradas en la Ley, son obligaciones especiales de EL (LOS) COMPRADOR(ES) las siguientes: ----------

4.1. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios: Asumir desde la fecha de la presente Escritura Pública de compraventa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha, independientemente de sí para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará el inmueble en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. ----------

4.1.1. EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión de energía eléctrica liquide Codensa, el cual se causará en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto del presente negocio, conforme lo establecido en el articulo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la ley 142 de 1994.

4.2. Hurtos: A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato EL(LOS) COMPRADOR(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR es el Administrador del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. ----------

4.3. Identificación del objeto: EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en la promesa de compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro de la segunda etapa de Nogales Reserva Residencial a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. -------

4.4. Solidaridad: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo, en virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ----------

4.5. Gastos contractuales: Pagar el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y el Cien por Ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca que se constituya sobre el(los) inmueble(s) que se transfieren mediante el presente instrumento. ----------

4.6. Sistema de Construcción: EL(LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) y reconoce(n) que los inmuebles objeto de venta serán construidos en sistema tradicional de pórticos conformados por vigas y columnas en concreto reforzado, con muros en mampostería; que podrán presentarse ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del inmueble objeto del presente contrato ----------

4.7 No identidad con el inmueble modelo: Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado

como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación. Así mismo, se aclara que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no se obliga a dotar o amoblar las unidades privadas, ni las zonas comunes de "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", sino a entregarlas únicamente con las especificaciones establecidas en la Promesa de Compraventa y en el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivamente. --------
---

4.8. Poder Irrevocable para constituir y/o reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal: Por virtud del presente acto EL(LOS) COMPRADOR(ES) otorga(n) poder mercantil irrevocable a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de ITAÚ FIDUCIACRIA (Antes HELM FIDUCIARIA S.A.), en lo que corresponda, para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y sus aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado menos del 51% de las unidades inmobiliarias, una vez enajenado más del 51%, toda reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal deberá ser aprobada por la Asamblea General. ----------

4.9. Desarrollos futuros y obras: EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles, zonas comunes y zonas de reserva y de cesión que integran al proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", tanto las actualmente aprobadas como

las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. También se obliga(n) a permitir la realización de los trabajos de postventa en las unidades privadas que así lo requiera, así como los trabajos o reparaciones que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deba realizar a las zonas comunes del proyecto, hasta antes de efectuarse la entrega de estas últimas. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará al (a los) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Libertad de acceso. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de NOGALES RESERVA RESIDENCIAL, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR lo consideren necesario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR (ES), reconoce(n) y acepta(n) que el desarrollo del proyecto inmobiliario se está efectuando "por etapas", las cuales a la suscripción de la presente escritura no han sido construidas en su totalidad, por lo tanto, para efectos de la entrega de zonas comunes de cada etapa, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, entregará las zonas de uso esencial correspondientes a cada etapa para el uso y goce de los bienes privados y las no esenciales de cada etapa se entregarán cuando se haya suscrito el 100% de las Escrituras Públicas de las Unidades Privadas de cada etapa. Se establece un periodo de tres (03) meses para que EL (LOS) COMPRADOR(ES) reciban las

zonas comunes. Pasados los dos meses, se entenderá que las zonas comunes fueron recibidas a satisfacción. La entrega de bienes comunes de uso y goce general, se hará de conformidad con lo estipulado en el Articulo 24 de la Ley 675 de 2001. Para la segunda etapa NOGALES RESERVA RESIDENCIAL se entienden como zonas comunes no esenciales, las siguientes: edificio comunal de dos pisos que consta de _____- salones comunales y home office del proyecto.

4.10. Intereses de pre-subrogación.- Pagar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a partir de la fecha establecida para la entrega de el(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.2. De la cláusula segunda hasta el día en que efectivamente le sea abonada dicha cantidad a las obligaciones que a favor de BANCOLOMBIA S.A. Tiene adquiridas URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. y si no existieran dichas obligaciones, el producto del crédito sea entregado al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ---------

4.11. Terrenos por desarrollar: El(los) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL" , que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM FIDUCIARIA S.A.) como vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II III Y IV y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el Proyecto no le(s)confiere(n) ningún derecho ni expectativa al (los) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc.----------

QUINTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a los cuales les corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes de "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las demás normas pertinentes y el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido, según la Escritura Pública número dos mil setenta (2070) del treinta (30) de septiembre de Dos Mil quince (2.015), Reglamento de Propiedad Horizontal, otorgada en la Notaría setenta y siete (77) del Círculo De Bogotá. ----------

SEXTA: ENTREGA MATERIAL: La entrega material de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será efectuada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y con todas sus anexidades, usos y dependencias, el día ( ) de de dos mil (2.0). ----------

No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, regularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, por la demora en tramites oficiales no imputables a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega de el(los) inmueble(s), esta fecha pueda ser modificada, sin exceder en ningún caso el término 15-4-0454de cuatro (4) meses adicionales a la misma cuando medie justa causa o fuerza mayor, sin que ello implique sanción de ninguna clase, de igual manera se informará por escrito a EL(LOS) COMPRADOR(ES) de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega. En todo caso será ésta la última oportunidad en la cual tiene que efectuarse la referida entrega material.

Cuando EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentre listo para efectuar la entrega de el(los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula,

lo hará saber a EL(LOS) COMPRADOR(ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde esta(n) localizado(s), en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por la no entrega del inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de venta se entregará(n) a EL(LOS) COMPRADOR(ES), cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía y acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin culpa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ----------

De la entrega real y material del inmueble se dejará constancia en una Acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL(LOS) COMPRADOR(ES) en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. ----------

PARÁGRAFO TERCERA: No obstante la forma de entrega aquí pactada, EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual éste instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no asiste(n) en la fecha y hora pactada a recibir el inmueble, la cual pudo ser modificada y previamente informada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se le citará nuevamente

para que comparezca a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si no asiste a esta segunda citación o se niega a recibir el(los) inmueble(s), las llaves del (de los) mismo(s) serán remitidas a la dirección de notificación informada por él en el momento de la negociación y esta sociedad se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble. La inasistencia a la citación para la entrega del inmueble o la negativa de su recibo, no exime(n) al(a los) COMPRADOR(ES) de su obligación de recibir, de conformidad con lo establecido en el artículo 1883 del Código Civil. ----------

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n), que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene autonomía temporal de asignar parqueaderos y depósitos transitorios e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo a su construcción por etapas. En todo caso, como límite temporal, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto de venta, una vez se finalice todo el proyecto de construcción.

SEPTIMA: PERMISO DE ENAJENACION. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deja constancia que mediante radicación número XXXX del XX (XX) del mes de XXX de dos mil XXX (XX) y autorizada el XXX (XX) de del mes de julio de dos mil XXX (XXXX), se radicaron ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., los documentos para el permiso de enajenación de la etapa II del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL". ----------

OCTAVA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) otorga (n) por medio del presente escrito un mandato especial, pero amplio, suficiente e irrevocable a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para que éstos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL" y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta a EL TRADENTE, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia,

coadyuve en lo que se requiera a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", o (ii) una parte del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL" quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

8.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

8.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a la ley y siempre y cuando se cuente con la mayoría calificada de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto y sin afectar las condiciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

8.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.

8.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

8.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.

8.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.

8.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

8.8 Modificar el área útil del predio sobre el cual se desarrolla el proyecto acorde a los eventuales ajustes que se llegasen a requerir.

8.9 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,

8.10 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) otorga(n) a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente Contrato, este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo, que no deberá implicar lesión de derechos de EL(LA)(LOS)) COMPRADOR(A)(ES) ni generar situaciones que vayan en detrimento de los bienes comunes del proyecto "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL" que beneficien al inmueble o a sus equipamientos y no generarán para EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) derecho a contraprestación alguna. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR podrá ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfecciona este Contrato.

NOVENA: Con la suscripción del presente contrato, EL(LOS) COMPRADOR(ES), EL TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el ____ (___) de _____ del año dos mil _____ (___) por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL(LOS) COMPRADOR(ES), al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya declaradas, manifiesta(n):

a) Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Distrito por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la nación y/o este Distrito a partir de la fecha de suscripción del presente contrato. ----------

c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del "NOGALES RESERVA RESIDENCIAL", y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.

d) Que conoce(n) que las actividades de comercialización, y construcción del proyecto del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfiere(n), fueron ejecutadas a expensas y bajo absoluta y exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. ----------

e) Que declara(n) conocer y aceptar que es única, exclusiva y directamente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el responsable del saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y la construcción y estabilidad de la obra. ----------

f) Que conoce y acepta la existencia y contenido del contrato fiduciario suscrito entre ITAÚ FIDUCIARIA (antes HELM FIDUCIARIA S.A.) y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR", que obra en la Escritura Pública número 1553 del 4 de Junio de 2004 de la Notaria 35 de Bogotá; razón por la cual declara conocer y aceptar que la empresa URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., es la exclusiva, única y directa responsable del saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y la construcción y estabilidad de la obra.

g) Que con el otorgamiento de la presente escriturase da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa del inmueble.-------
---

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: NOGALES RESERVA RESIDENCIAL ETAPA 3 TORRE 2
ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 20
DIRECCIÓN: CL 152 B 74 77
CONSTRUCTORA: URBANSA S.A.
FECHA (dd-mm-aa): 25-mar-2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:
Placa aligerada

2.2. PILOTES

☐ SI ☑ NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
Tipo aporticada, convencional, placa aligerada con columnas y pantallas

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:
Ladrillo a la vista en fachada

2.4.2. BLOQUE ☑ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:
Bloque de perforación para divisiónes internas en los apartamentos.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☑ NO Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:
Muros en bloque: pañete, estuco y pintura en apartamentos.
Muros en concreto.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO	☑ SI	☐ NO	**LAMINA COLD ROLLED**	☐ SI	☑ NO
P.V.C.	☐ SI	☑ NO	**OTRA**	☐ SI	**Cual?**

2.7. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:
Ladrillo a la vista y paños en esgrafiado color.

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
Cerámica y porcelanatos nacionales e importados.

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
Placa en concreto impermeabilizada

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
Concreto con terminado en ladrillo prensado y gravilla lavada, barandas y pasamanos metálicos

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
Rejas metálicas perimetrales con pintura.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
1 Tanque de agua potable para las Torres 1 (Etapa 1) - Torre 6 (Etapa 2) - Torre 2 (Etapa 3)
1 Tanque de agua para incendio construido en la primera etapa.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	(2) Ascensores con cuarto de maquinas y 6 paradas (5 Pisos y 1 semisótano)
3.2. VIDEO CAMARAS	☑ SI	☐ NO	Circuito cerrado de televisión en zonas comunes
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑ SI	☐ NO	Puerta de acceso vehicular construida en la primera Etapa
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	Se entrego en la anterior Etapa
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	1 Salón lúdico - Se entrego en la anterior Etapa
3.6. GIMNASIO	☑ SI	☐ NO	1 gimnasio semidotado - Se entrego en la anterior Etapa
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	NO
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	NO
3.9. PISCINA	☑ SI	☐ NO	1 piscina en edificio comunal - Se entrego en la anterior Etapa
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	2 Parqueaderos para minusválido
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	4 Visitantes
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	Una (1) planta eléctrica construida en Etapa 1.
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	Una (1) subestacion eléctrica construida en Etapa 1.

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Marco y hoja en Madera entamborada.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Marco y hoja en Madera entamborada.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Marco y hoja en Madera entamborada.

4.2. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :
4.2.1. ZONAS SOCIALES	Piso en madera estructurada.
4.2.2. HALL'S	Piso en madera estructurada.
4.2.3. HABITACIONES	Piso en madera estructurada.
4.2.4. COCINAS	Porcelanato nacional.
4.2.5. PATIOS	Tableta de gres. Sólo aplica para los apartamentos en 1er piso.

4.3. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.3.1. ZONAS SOCIALES	Pañete, estuco y pintura.
4.3.2. HABITACIONES	Pañete, estuco y pintura.
4.3.3. COCINAS	Pañete, estuco y pintura.
4.3.4. PATIOS	Pañete, estuco y pintura.

4.4. COCINAS			Características:
4.4.1. HORNO	☑ SI	☐ NO	Eléctrico
4.4.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa a gas 4 puestos
4.4.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	En Poliuretano
4.4.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesón Quarstone.
4.4.5. CALENTADOR	☑ SI	☐ NO	De tiro forzado a Gas.
4.4.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	En fibra de vidrio.

4.5. BAÑOS			Características:
4.5.1. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Madera.
4.5.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Alcoba Ppal: marmol, Social: madera estructurada, Servicio: cerámica, Alcobas
4.5.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Alcoba Ppal: marmol, Servicio: cerámica, Alcobas: Porcelanato nacional.
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	☑ SI	☐ NO	Vidrio templado.
4.5.5. ESPEJO	☑ SI	☐ NO	Flotado sin marco.

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

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

MARTHA CAROLINA WALTEROS
Primer Suplente del Presidente Ejecutivo

77

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	**11001-4-21-1473**	1
Acto Administrativo No. 1100 1-1-22-0670 LC 14-4-0152	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 26-mar-2014 - Ejecutoriada: 26-may-2014 - Vigencia: 02-may-2022	**29-jul.-2021**	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 MAR 2022 FECHA DE EJECUTORIA: 16 MAR 2022	CATEGORÍA: IV	

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 74 150 35 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0206AYFT Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N20532975, Número de Manzana Catastral 013 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística , de la urbanización EL TOMILLAR (Localidad Suba).. para la adición de una edificación en cinco (5) pisos y semisótano, correspondiente a la etapa 3 interior 2 con uso de vivienda multifamiliar (20) unidades, 40 cupos de estacionamientos privados de los cuales 1 es para personas con movilidad reducida, 4 cupos de estacionamiento para visitantes, 20 cupos para bicicletas y 20 depósitos, Titular(es): URBANSA S.A. (Fideicomitente) con NIT 800136561-7 (Representante Legal: CASTRO HENAO ENRIQUE con CC. 79158521). Constructor responsable: OMAÑA PEREZ ALVARO con CC 19480710 Mat: 25202-27221 . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 23 (Casa Blanca Suba). Decr. 0259 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: N.A	c. USOS: N.A	d. EDIFIC.: N.A
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL	
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Media-Baja	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓ	PIEDEMONTE A

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
LC 14-4-0152	26-mar-2014	26-may-2014	26-may-2016	13-4-1569
MLC 14-4-0152	17-jul-2015	22-jul-2015	26-may-2016	15-4-0454
RES 16-4-0544	05-may-2016	12-may-2016	26-may-2017	16-4-0773
MLC 14-4-0152	27-jul-2016	03-ago-2016	26-may-2017	15-4-1733
RES 17-4-0881	05-jun-2017	12-jun-2017	26-may-2018	17-4-0769
RES 18-4-0734 REVALIDACION	25-jul-2018	02-ago-2018	02-ago-2020	18-4-1070
MLC 14-4-0152	03-ago-2018	30-ago-2018	02-ago-2020	18-4-0431
11001-4-19-1659	21-may-2019	29-may-2019	02-may-2022	16-4-2860
11001-4-21-1090	29-abr-2021	18-may-2021	02-may-2022	11001-4-21-0903

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	20	40	4	20
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		20	40	4	20

2.3. DEMANDA	A
2.4. ESTRATO	6

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: **NOGALES CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA 3 / I-2** — ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	11128.60
SÓTANO (S)	220.82
SEMISÓTANO	5624.40
PRIMER PISO	4317.73
PISOS RESTANTES	12269.50
TOTAL CONSTRUIDO	22432.45
LIBRE PRIMER PISO	6810.87

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	0.00	0.00	6.701.05	6.701.05	0.00	0.00	0.00	6.701.05
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	6.701.05	6.701.05	0.00	0.00	0.00	6.701.05
GESTION ANTERIOR				15.731.40			DISMINUCIÓN:	0.00
TOTAL CONSTRUIDO				22.432.45	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			76.71

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	5
b. ALTURA MAX EN METROS	20.0 / 16.20
c. SÓTANOS	1a GESTIÓN
d. SEMISÓTANO	1
e. No. EDIFICIOS	4
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	SI
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.10
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.34

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA:	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	----------	--
LATERAL	----------	--
POSTERIOR	----------	--
POSTERIOR	----------	--
ENTRE EDIFICACIONE	27.05 / 27.60	T
PATIOS	----------	--

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. ANTEJARDÍN
LC VIGENTE
0
b. CERRAMIENTO
Altura: 1,60 mts - Longitud: 76,71 mts
c. VOLADIZO
NO APLICA
0

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	208	1805,23
SERVICIOS COMUNALES	0	0
ESTACIONAM. ADICIONALES	0	0

4.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA ALIGERADA
b. TIPO DE ESTRUCTURA	COMBINADO PORTICOS Y MUROS DMO
c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Fuerza horizontal equivalente

d. RETROCESOS	
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0

CURADORA 1 URBANA
5155

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Planos de Elementos No Estructurales (5) / Planos Estructurales (51) / Planos Arquitectónicos (10) / Planos Alinderamiento (7) / Proyecto División (1) / Anexo Estudio de suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL. - EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO GENERAL CORRESPONDE A LA MANZANA A DEL DESARROLLO EL TOMILLAR, ÁREA QUE CORRESPONDE A 24.521 m2/2 DE LA CUAL EN LA PRESENTE ETAPA SE INTERVIENEN 2.358.39M2 PARA UN TOTAL DE ÁREA DE LOTE INTERVENIDA DE 11.128.60M2 EN LAS ETAPAS 1, 2 Y 3.- LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES FALTANTES EN LA PRESENTE ETAPA, SE SUBSANARON EN LA ETAPA 2 YA APROBADA. – EL EQUIPAMIENTO COMUNAL CUBIERTA, FUE GENERADO Y APROBADO PARA EL PROYECTO TOTAL EN LA ETAPA 1 EN LA PRESENTE ETAPA SE APRUEBAN 20 UNIDADES DE VIVIENDA PARA UN TOTAL CONSOLIDADO EN ETAPAS 1, 2 Y 3 DE 60 UNIDADES DE VIVIENDA, 124CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y 16 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES. - LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013 ARTÍCULO 2.- DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS AÉREAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR CODENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ÉSTAS REDES AÉREAS - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 503 DE 2007 y 308 DE 2016 - CARTILLA DE ANDENES. - SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL DECRETO NO. 287 DEL 07 DE AGOSTO DE 2021 EXPEDIDO POR LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Y LA RESOLUCIÓN NO. 1297 DE 12 DE AGOSTO DE 2021 EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, LOS EXPEDIENTES RECIBIDOS POR ESTE DESPACHO EL DÍA 18 DE AGOSTO DE 2021 CONSERVARÁN LA FECHA Y EL NÚMERO DE RADICACIÓN ASIGNADO POR LA CURADURÍA URBANA NO. 4 (P) ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR, SALVO LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE IDENTIFICARÓN CON EL NÚMERO 11001-1-21-2653 ASIGNADO POR ESTE DESPACHO. - ESTE PROYECTO SE ESTUDIÓ BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10, SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASEGURÍA EFICIENCIA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO CARLOS ALBERTO GARCIA ALVAREZ CON MATRICULA PROFESIONAL No. 25202-77240 CND. EL CONCEPTO DE REMOCION EN MASA FUE EMITIDO EN LA LICENCIA VIGENTE DE LA GESTION ANTERIOR.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. LC 14-4-0152.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGÚN LA UPZ 23- CASA BLANCA SUBA, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
JENNI PAOLA ALARCON ABOGADA T.P. 269820 CSJ	GONZALO GOMEZ DIAZ INGENIERO MP 25202 - 08305 CDN	JANNETH MORALES M. ARQUITECTA T.P. A25012001 - 52409002		

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-4-21-1473	2
Acto Administrativo No. 1100 1-1-22-0670 LC 14-4-0152	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 26-mar-2014 - Ejecutoriada: 26-may-2014 - Vigencia: 02-may-2022	29-jul.-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN 03 MAR 2022 FECHA DE EJECUTORIA 16 MAR 2022	CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320000505	19-ene.-22	6.701,05	$1.000
Delineación Urbana	00022320000104	06-ene.-22	6.701,05	$1.000
Delineación Urbana	00021320011834	24-dic.-21	6.701,05	$354.080.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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 elementos constitutivos del espacio publico (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
2.Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015.).
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 a aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4.Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, 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 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017.
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 dos mil (2.000) metros cuadrados de Área,
6.Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) 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 disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoreistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
9.Dar cumplimento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
10.El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
11.Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA, Resolución 1198/98 DAMA, Hoy SECRETARIA Distrital de Ambiente
12.Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados de vivienda que se ubiquen en zonas amenaza según los procedimientos y medidas establecidas. Resolución 227 de 2006. Resolución 110 de 2014 IDIGIER.
13.Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Decreto 959 de 2000. Alcaldía Mayor de Bogotá.
14.Cumplir con las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios de circulación peatonal del D.C. Decreto 561 de 2015, actualizado por el Decreto 219 de 2016
15.Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01

16.Las Intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 113583 de 2014 IDU.
17.Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
18.Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
19. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 561/15, actualizado por el Decreto 219 de 2016 (Cartilla de Andenes), Resolución 113583 IDU y Código de Policía (Manejo de Escombros).
20.Cumplir con el Reglamento Tecnico de las Instalaciones Eléctricas – RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
21. Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
22.Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.

23. Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública mas importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalara un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalara un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalara antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
24.Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben aportar las medias de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

25.De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar declaración del mismo, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del termino de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.
26. ACUERDO 20 DE 1995: Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones, Titulo B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación, Titulo D: Requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
27.LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017.

28. Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, ''por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL'', así como las Resoluciones 5050 de 2016 y 5405 del 16 de julio de 2018.

República de Colombia

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2 2 3 0 ----------

DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA ----------

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTITRES (23) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2.014). ----------

CLASE DE ACTO: CANCELACION COMODATO PRECARIO - HIPOTECA ----------

OTORGANTES: HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III Y IV" - BANCOLOMBIA S.A. ----------

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE MANZANA A DE LA ETAPA III DE LA URBANIZACIÓN EL TOMILLAR UBICADO EN LA CALLE CIENTO CINCUENTA Y DOS B (152B) NUMERO SETENTA Y CINCO – SETENTA Y SIETE (75-77) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, D.C. ----------

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20532975 ----------

CEDULA CATASTRAL: 009128130100000000 ----------

CÓDIGO 1100100035

****

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, cuya Notaria en Propiedad es MARÍA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA**, se otorga, en la fecha arriba indicada, la escritura pública que, se consigna en los siguientes términos:----------

PRIMER ACTO

CANCELACION COMODATO A TITULO PRECARIO

Comparece únicamente como vocera en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III Y IV"**, identificada con NIT. 830.053.963-6 la sociedad **HELM** /con NIT. 800.141.021-1/ **FIDUCIARIA S.A.**, sociedad comercial anónima (de servicios financieros), cón

domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y legalmente constituida mediante escritura pública número seis mil ciento veintiocho (6.128) de fecha veintitrés (23) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá e inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá el día 9 de Noviembre de 1991 bajo el número 342133 del libro IX y debidamente autorizada para desarrollar su objeto social, conforme se observa en certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa al presente instrumento público, representada legalmente por el representante legal suplente, en calidad de Suplente del Presidente, **KATERINE PALACIOS SÁNCHEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.717.898 de Bogotá, quien para los efectos de este contrato se conocerá en adelante como **EL COMODANTE**, y manifestó: ----------

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

á) Que mediante Escritura Pública número Mil Quinientos Cincuenta Y Tres (1553) del cuatro (04) de junio de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Notarial de Bogotá D.C., modificada mediante las Escrituras Públicas No. Mil Once (1.011) del veinticinco (25) de abril del año dos mil seis (2006), Dos Mil Ciento Veintinueve (2.129) del veintidós (22) de junio de dos mil siete (2007) y Mil Trescientos Noventa Y Seis (1.396) del dieciocho (18) de abril de dos mil ocho (2008) y Dos Mil Doscientos Ochenta y Nueve (2289) del nueve (09) de octubre de 2012, Setecientos Sesenta Y Ocho (768) del Catorce (14) de mayo de 2014, todas de la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se celebró **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constituyéndose el Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III Y IV**". ----------

---

ESPECIFICACIÓN: "0503 COMODATO (TITULO TENENCIA)

PERSONAS QUE INTERVIENTEN EN EL ACTO

DE: HELM TRUST S.A. (ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A.FIDUCREDITO)

A: CÁRDENAS SÁENZ LUIS,

A: CÁRDENAS SÁENZ JUAN ANDRÉS

A CÁRDENAS SÁENZ DE LARA MARÍA MAGDALENA,

A: CÁRDENAS SÁENZ DE URIBE ISABEL

A: CÁRDENAS SÁENZ DE HURTADO MARÍA TERESA MARGARITA"

r) Que conforme los términos de ley y en cumplimiento de la obligación de entregar los lotes para controles ambientales, parques, equipamientos comunales, zonas verdes y vías locales definidos en el Plan Parcial Tomillar al Departamento Administrativo Defensoria del Espacio Público –DADEP libres de toda limitación al derecho de dominio, debe procederse a cancelar el comodato que se encuentra anotado en los folios de matricula inmobiliaria citados, razón por la cual se realiza y perfecciona la presente escritura pública. ----------

Por las consideraciones antes relacionadas, quienes comparecen en el presente acto estipulan: ----------

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: Las partes manifiestan que terminan y levantan el COMODATO que recae sobre el lote identificado con folio de matricula inmobiliaria número 50N-20532975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte. ----------

CLAUSULA SEGUNDA. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Se solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos, se sirva cancelar la anotación No. 1 relacionada como "0503 COMODATO (TITULO TENENCIA) DE: HELM TRUST S.A., A: LUIS CÁRDENAS SÁENZ, MARÍA MAGDALENA CÁRDENAS SÁENZ DE LARA, JUAN ANDRÉS CÁRDENAS SÁENZ,, ISABEL CÁRDENAS SÁENZ DE URIBE y MARÍA TERESA

MARGARITA CÁRDENAS SÁENZ DE HURTADO", que se encuentra registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles debidamente mencionados en la Cláusula Primera del presente instrumento Público. ----------

CLAUSULA TERCERA. PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS: Se protocolizan los siguientes documentos: ----------

1) Certificado de existencia y Representación Legal de la sociedad **HELM FIDUCIARIA S.A.**, antes **HELM TRUST S.A.** ----------
2) Copia del Folio de matrícula inmobiliaria **50N-20532975** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte. ----------
3) Copia de la escritura pública número mil quinientos cincuenta y tres (1553) del cuatro (04) de Junio de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría treinta y cinco (35) del circulo de Bogotá, D.C. ----------

SEGUNDO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A.

Compareció, **KATERINE PALACIOS SÁNCHEZ**, Identificado con la cédula de ciudadanía 52.717.898 de Suba, mayor de edad y con domicilio en Bogotá, en su calidad de Representante legal de **HELM FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM TRUST S.A. O FIDUCIARIA DE CREDITO S.A "FIDUCREDITO")**, /con NIT. 800.141.021-1/ sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número seis mil ciento veintiocho (6128), otorgada el día veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante la Resolución S.B No. 3610 del 04 de Octubre de mil novecientos noventa y uno. (1991), como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la citada Superintendencia Financiera, el cual se protocoliza con la presente escritura, quien

actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I,II, III y IV"**, identificado con el NIT. 830.053.963-6. Fideicomiso constituido mediante Escritura Pública número mil quinientos cincuenta y tres (1553) del cuatro (4) de junio del dos mil cuatro (2004) de la Notaria Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., modificado por Escrituras Públicas número mil once (1011) del veinticinco (25) de abril del dos mil seis (2006); dos mil ciento veintinueve (2129) del veintidós (22) de junio del dos mil siete (2007), mil trescientos noventa y seis (1396) del dieciocho (18) de abril del dos mil ocho (2008), dos mil doscientos ochenta y nueve (2289) del nueve (9) de octubre de dos mil doce (2012) y dos mil cuatrocientos noventa y dos (2492) del treinta y uno (31) de octubre de dos mil doce (2012), todas otorgadas en la Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, quien en lo sucesivo y con la instrucción de su fideicomitente, esto es, Urbanizadora Santa Fe de Bogotá URBANSA S.A. (en adelante URBANSA) que la realiza en el presente instrumento, quien en adelante se denominará **EL HIPOTECANTE**, de una parte, y de otra ----------

ENRIQUÉ CASTRO HENAO, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 quien obra en este acto en su carácter de Primer Suplente del Gerente y Representante Legal y por tanto en nombre y representación de la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA – URBANSA S.A.**; sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por escritura pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (#4.408) del quince (15) de Julio de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el 1 de agosto de 1992, bajo el No. 334735 del Libro IX, debidamente autorizado para celebrar el presente acto, por la Junta Directiva, como consta en el Acta número 205 del ocho (08) de Mayo de dos mil catorce (2.014), la cual presenta para su protocolización, junto con el certificado de existencia y

representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este instrumento público se denominará **EL DEUDOR**, manifestaron : ----------

PRIMERO. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA: Que EL HIPOTECANTE, previa instrucción de su FIDEICOMITENTE y para garantizar el pago del crédito que a EL DEUDOR le conceda BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito, con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A., ejercitando la facultad prevista en los Artículos 2432 y siguientes del Código Civil, constituye en favor de BANCOLOMBIA S.A., hipoteca abierta de primer grado, sin límite en su cuantía sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), el(los) cual(es) hipoteca como cuerpo cierto: **LOTE MANZANA A DE LA ETAPA III DE LA URBANIZACIÓN EL TOMILLAR SECTOR DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ,** ubicado en la Calle 152B No. 75-77 de la ciudad de Bogotá D.C., con una cabida superficiaria de veinticuatro mil quinientos veintiún punto cuarenta y cinco metros cuadrados (24.521.45 Mts2), comprendido dentro se los siguientes linderos tomados de la escritura pública número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis (4.446) del veintiséis (26) de octubre de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaria Treinta y Cinco (35) del Circulo Notarial de Bogotá: ----------

POR EL NORTE: Partiendo del mojón 84 al mojón 51, pasando por los mojones 82, 81, y 51 A en segmentos de línea quebrada y distancias sucesivas de treinta y siete punto cincuenta y un metros (37.51 mts), veinticinco punto setenta y siete metros (25.77 mts), noventa y siete punto cuarenta y cuatro metros (97.44 mts) y once punto cincuenta y siete metros (11.57 mts) respectivamente, con el paramento de la Calle 148 Vía Local E (V-5) de la nomenclatura urbana, con los Parques de Cesión Públic Número Dos (2) de la Etapa III y de la Etapa IV de la Urbanización;----------

POR EL ORIENTE: Del mojón 51 al mojón 41, pasando por los mojones 52,53, 54 y 55 en segmentos de línea recta y curva en distancias sucesivas de ochenta y sei

punto cincuenta y tres metros (86.53 mts), cuatro punto sesenta y cuatro metros (4.64 mts), doce punto veintitrés metros (12.23 mts), doce punto veintitrés metros (12.23 mts), y doce punto noventa y un metros (12.91 mts) respectivamente, con el paramento y volteaderos de la carrera 65 Vía Local (V-6) de la nomenclatura urbana;--

POR EL SUR: Del mojón 41 al mojón 115, pasando por los mojones 117 y 116 en segmentos de línea curva y distancias sucesivas de sesenta y siete punto veintitrés metros (67.23 mts), sesenta y nueve punto cuarenta y un metros (69.41 mts) y sesenta y cuatro punto noventa y nueve metros (64.99 mts) respectivamente, con el paramento del Control Ambiental Número Dos B (2 B) de la Avenida Transversal de Suba (V-2) de la nomenclatura urbana, y ----------

POR EL OCCIDENTE: Del mojón 115 al mojón 84 o punto de partida cerrando el polígono, pasando por los mojones 145, 146, 151 A, 151, 152, 155 A, 155, 156, 156 A, 157, 165, 159 y 158 en segmentos de línea quebrada y distancias sucesivas de siete punto ochenta metros (7.80 mts), ocho punto cuarenta metros (8.40 mts), treinta y dos punto cuarenta metros (32.40 mts), cinco punto cero un metros (5.01 mts), ocho punto ochenta y nueve metros (8.89 mts), diecinueve punto veinte metros (19.20 mts), catorce punto ochenta y dos metros (14.82 mts), treinta y cuatro punto setenta y cinco metros (34.75 mts), cinco punto cero ocho metros (5.08 mts), veintiséis punto cuarenta y tres metros (26.43 mts), veintitrés punto treinta y cuatro metros (23.34mts), cincuenta y un punto cincuenta metros (51.50 mts), veinticuatro punto cincuenta y dos metros (24.52 mts) y siete punto treinta y seis metros (7.36 mts), respectivamente, con las Zonas Verdes Adicionales Número Cuatro (ZVA-4), Número Cinco (ZVA-5), con Parque de Cesión Pública Número Uno (1) – Sector Uno (1) Etapa III de la Urbanización, con la Zonas Verdes Adicionales Números Seis (ZVA-6) y Número Seis A (ZVA-6 A), con los Parques de la cesión Pública Número Uno (1) de la Etapa I y Etapa II y las Zonas Verdes de Cesión Adicional Número Ocho (ZVA-8) y Número nueve (ZVA-9) de la Urbanización.----------

---

PARÁGRAFO PRIMERO: El referido inmueble se identifica con el folio de matricula inmobiliaria número **50N-20532975** de la oficina de Instrumentos públicos de Bogotá, Zona Norte y la cédula catastral número **009128130100000000.** ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de la cabida y linderos del inmueble descrito, se hipoteca como cuerpo cierto. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el inmueble en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento del bien hipotecado y a la indemnización debida por las aseguradoras del mismo bien, según el Artículo 2446 del Código Civil. ----------

SEGUNDO. TÍTULO DE ADQUISICION: Que el inmueble dado en garantía hipotecaria fue adquirido por la sociedad **HELM FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM TRUST S.A. O FIDUCIARIA DE CREDITO S.A "FIDUCREDITO")**, en su condición de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV"**, identificado con el NIT. 830.053.963-6, de la siguiente forma: ----------

El Lote Manzana A de la Etapa III de la "Urbanización el Tomillar", objeto de hipoteca, resultó de la individualización y desenglobe del globo de terreno denominado el "Tomillar Uno (1)", identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20532464, mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis (4446) del veintiséis (26) de octubre de dos mil siete (2007) de la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, aclarada mediante la escritura pública número dos mil cuatrocientos noventa y dos (2.492) del treinta y uno (31) de Octubre de dos mil doce (2.012), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá. ----------

El Globo de terreno "Tomillar Uno (1)" en el cual se constituyó la "Urbanización El Tomillar", resultó del englobe de cuatro (4) lotes identificados con matrícula inmobiliaria 50N-1188835, 50N-1188834, 50N-46442 y 50N-618995, mediante

citada escritura pública número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis (#4.446) del veintiséis (26) de octubre de dos mil siete (2.007) de la Notaria Treinta y Cinco (35) de Bogotá. ----------

Los cuatro (4) lotes que fueron englobados (descritos anteriormente) junto con el Lote denominado "El triángulo" o "Tejar número 1" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1188833, fueron transferidos por Luis Cárdenas Sáenz. María Magdalena Cárdenas Sáenz de Lara, Juan Andrés Cárdenas Sáenz, Isabel Cárdenas Sáenz de Uribe y María Teresa Margarita Cárdenas Sáenz de Hurtado a HELM TRUST S.A. (antes Fiduciaria de Crédito S.A.) como vocera del fideicomiso de administración El Tomillar Etapas I, II, III y IV, mediante Escritura Pública número 1553 del cuatro (4) de Junio del año dos mil cuatro (2004) de la Notaría Treinta y Cinco (35^) del circulo de Bogotá. ----------

TERCERO. GARANTÍA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD: Dicho inmueble no ha sido enajenado en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra libre de censo, hipoteca, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación, fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general, de gravámenes, limitaciones al dominio y condiciones resolutorias, y que se obliga a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda. ----------

CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza todas las obligaciones que EL DEUDOR deba actualmente y las que llegare a deber en su propio nombre, con otra u otras personas, conjunta, solidaria o separadamente, a BANCOLOMBIA S.A., en cualesquiera de sus sucursales o agencias en el país y en el exterior, en razón de contratos de mutuo, o por cualquier otra causa, como documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de pago de prima de seguros, u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas;

pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige BANCOLOMBIA S.A., conforme con los documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos y que, en cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce como obligación liquida y exigible, los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que BANCOLOMBIA S.A. presente oportunamente; entendiéndose que los préstamos y demás obligaciones, directas o indirectas, garantizadas con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparadas por la hipoteca, aunque sean anteriores al registro de esta escritura. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida, garantiza sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de EL DEUDOR, las obligaciones de que trata esta cláusula hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas; sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones nuevas, en el caso de que BANCOLOMBIA S.A. resuelva concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, pagarés, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL HIPOTECANTE manifiesta que para efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de **MIL MILLONES DE PESOS ($ 1.000.000.000)** moneda legal, ya que la garantía es sin límite en su cuantía. Con la presente escritura se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por BANCOLOMBIA.S.A. a EL DEUDOR. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002, EL DEUDOR certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega del(los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de Tesorería de BANCOLOMBIA S.A. y el(los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el(los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). -----

QUINTO. LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: La ciudad de Bogotá, D.C., o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar donde se encuentre ubicado el bien, son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. ----------

SEXTO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: BANCOLOMBIA S.A. podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de EL DEUDOR, y en consecuencia exigir de inmediato el pago de la totalidad de ellas, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial, en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los eventos que siguen, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno: a) Si EL DEUDOR no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o las que contraiga conjunta o separadamente a favor de BANCOLOMBIA S.A., de acuerdo con los documentos o títulos valores respectivos, o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos; b) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) sufriere(n) desmejora o deprecio, de conformidad con el informe que presente un perito designado por BANCOLOMBIA S.A. para el efecto, en forma tal que ya no preste suficiente garantía a este último y EL DEUDOR no ofreciere una garantía suficiente a satisfacción de BANCOLOMBIA S.A., o no hiciere un abono a las obligaciones para que su saldo quedare ampliamente respaldado con esta hipoteca; c) Si BANCOLOMBIA S.A. encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen, o el otorgamiento del crédito a EL DEUDOR; d) En caso de concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria de EL DEUDOR; e) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) es(son) perseguido(s) judicialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal; f) Si el(los)

inmueble(s) hipotecado(s) es(son) enajenado(s) o gravado(s) en todo o en parte, sin previo aviso por escrito a BANCOLOMBIA S.A.; g) Si las respectivas autoridades no otorgan o revocan las licencias requeridas para el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto de financiación; h) Cuando EL HIPOTECANTE O EL DEUDOR llegare a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación o proceso por narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, extinción de dominio (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; i) En caso de expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s), decretada por el Estado, por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, BANCOLOMBIA S.A. podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. EL DEUDOR por medio del presente instrumento, autorizan a la Entidad Pública adquirente para que, si BANCOLOMBIA S.A. opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. BANCOLOMBIA S.A. podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la presente cláusula, el plazo de todas las obligaciones de EL DEUDOR a favor de BANCOLOMBIA S.A., a que se refiere la cláusula quinta, se extingue y, en consecuencia, BANCOLOMBIA S.A. puede exigir inmediatamente el pago. ----------

SÉPTIMO. CESIÓN DEL CRÉDITO: EL HIPOTECANTE y EL DEUDOR aceptan desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la Ley, sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la Ley lo permita, cualquier cesión que BANCOLOMBIA S.A. haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía(s), de la garantía

misma y de los contratos que celebre con relación a la administración del(los) inmueble(s). ----------

OCTAVO. CONVENIO: La constitución de esta hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A. a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por EL DEUDOR y los codeudores correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, EL DEUDOR reconoce expresamente que BANCOLOMBIA S.A. no estará obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, BANCOLOMBIA S.A. conoce de hechos sucedidos antes o después de la aprobación, los cuales hubieren impedido otorgar el crédito, podrá darlo por desistido. ----------

NOVENO. COSTAS Y GASTOS JUDICIALES: Serán de cargo de EL DEUDOR, el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar; agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de BANCOLOMBIA S.A. promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo de(los) crédito(s); seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir BANCOLOMBIA S.A. por incumplimiento de sus obligaciones; los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un certificado de libertad y propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido; documentos estos destinados a BANCOLOMBIA S.A. y que EL DEUDOR se obligan a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que BANCOLOMBIA S.A. le vaya a conceder a EL DEUDOR. ----------

PARÁGRAFO: Que EL DEUDOR se obliga a pagar a BANCOLOMBIA S.A. todos los gastos que se generen, desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro, tales como: La totalidad de impuesto de timbre, de conformidad con la Ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por BANCOLOMBIA S.A., entre otros. ----------

DÉCIMO. CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: BANCOLOMBIA S.A., desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) de la Circular Externa número 085 del 29 de diciembre de 2000, expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), siempre y cuando el Constructor haya cancelado a BANCOLOMBIA S.A. la prorrata correspondiente y EL DEUDOR haya cumplido todas las obligaciones para con BANCOLOMBIA S.A., exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como la firma del pagaré, el pago de los gastos legales y seguros, entre otros. ----------

DÉCIMO PRIMERO. SEGUROS: EL DEUDOR se obliga a contratar a favor de BANCOLOMBIA S.A., un seguro de incendio y terremoto y un seguro de todo riesgo en construcción, cuando sea el caso, por el (los) inmueble(s) hipotecado(s), en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros a favor de BANCOLOMBIA S.A. por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: El seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial del(los) inmueble(s) y el seguro de todo riesgo en construcción se tomará por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse por el índice variable que periódicamente señale BANCOLOMBIA S.A. Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por BANCOLOMBIA S.A., o individualmente tomados según sea el caso, para que en el evento de siniestro, el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a

HIPOTECANTE, o a quien establezca la Ley. Sobre este punto, se aplicará además el Artículo 1101 del Código del Comercio. ----------

PARÁGRAFO: BANCOLOMBIA S.A. queda autorizado para tomar, renovar o pagar el valor de las primas de las pólizas mencionadas en caso de que EL DEUDOR no lo hiciere. En caso de que BANCOLOMBIA S.A. no ejerza esta facultad, no está obligado notificar a EL DEUDOR, pues es entendido que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmueble(s) es por cuenta de EL DEUDOR; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para BANCOLOMBIA S.A., quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. Los valores asumidos por BANCOLOMBIA S.A. harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora EL DEUDOR a BANCOLOMBIA S.A., para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias de BANCOLOMBIA S.A. en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que BANCOLOMBIA S.A. registre un crédito a favor de EL DEUDOR, a la tasa que por política esté vigente para esa línea de crédito, por el valor de las primas correspondientes, o que BANCOLOMBIA S.A. llegare a cargar el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, EL DEUDOR se obliga a reembolsar a BANCOLOMBIA S.A. las cantidades que por dicha causa haya erogado, más los intereses moratorios que se hubieren causado, a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación de EL DEUDOR asegurar el inmueble contra los riesgos exigidos y mantener vigentes las pólizas, sin que pueda responsabilizarse a BANCOLOMBIA S.A. porque esto no se cumpliere. EL DEUDOR autorizan a BANCOLOMBIA S.A. para actualizar el avalúo realizado sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera, y para cargar el valor correspondiente a la cuenta corriente o cualquier otro depósito que aparezca registrado a nombre de EL DEUDOR. ----------

DÉCIMO SEGUNDO. GASTOS: Los gastos que ocasionen esta escritura y su cancelación, serán por cuenta exclusiva de EL DEUDOR. ----------

DÉCIMO TERCERO. AVALÚOS: EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR se obligan a presentar un avalúo técnico del inmueble hipotecado a BANCOLOMBIA S.A., cada tres (3) años, que cumpla con los criterios establecidos en el Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan. ----------

PARÁGRAFO: BANCOLOMBIA S.A. queda autorizado para gestionar el avalúo del inmueble en caso de que EL DEUDOR no lo hicieren. En caso de que BANCOLOMBIA S.A. no ejerza esta facultad, no está obligado a notificar a EL DEUDOR, pues es entendido que la obligación de mantener actualizado el avalúo del inmueble de EL HIPOTECANTE, es por cuenta del mismo y de EL DEUDOR; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para BANCOLOMBIA S.A., quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. Los valores asumidos por BANCOLOMBIA S.A. harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa o irrevocablemente desde ahora EL DEUDOR a BANCOLOMBIA S.A., para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias de BANCOLOMBIA S.A. en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que BANCOLOMBIA S.A. registre un crédito a favor de EL DEUDOR a la tasa que por política esté vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes, o que BANCOLOMBIA S.A. llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, EL DEUDOR se obliga a reembolsar a BANCOLOMBIA S.A. las cantidades que por dicha causa haya erogado, más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación de EL DEUDOR avaluar el inmueble y mantener vigente dicho avalúo. ----------

DÉCIMO CUARTO. COPIA DE ESTA ESCRITURA CON MÉRITO EJECUTIVO: Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, BANCOLOMBIA S.A. a través de su representante legal directamente, o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva, con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella constan. Todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan. ----------

Presente **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 debidamente autorizado para actuar conforme acta de la Junta Directiva No. 205 del 08-05-2014 y dijo: Que en su carácter de Representante Legal de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. (URBANSA)**; sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá DC., constituida conforme se establece en el certificado de existencia y representación legal protocolizada con la presente escritura. Queda entendido que instruye a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL patrimonio autónomo denominado "**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III y IV**", para constituir la presente escritura de hipoteca y acepta dejarla indemne y excluirla de toda responsabilidad adicional a la hipoteca que por medio de este instrumento se constituye, y asume las obligaciones propias como EL DEUDOR. ----------

Presente **HUGO WILLIAM MAX ARTUNDUAGA NAZAYO**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.157.013 de Bogotá y dijo: Que en su carácter de Apoderado General de BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín, lo cual acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la

Superintendencia Financiera, que presenta para su protocolización junto con la escritura pública contentiva de poder número cinco mil tres (5003) del cinco (5) de octubre de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaria veintinueve (29) de Medellín, acepta para BANCOLOMBIA S.A. la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A. al otorgamiento de créditos al HIPOTECANTE O DEUDOR. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo:

HASTA AQUÍ LA MINUTA

COMPROBANTES FISCALES:

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento:

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, D.C.

DECLARACION IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

AÑO GRAVABLE 2.014

DIRECCION: CL 152B #75-77

MATRICULA INMOBILIARIA: 20532975

CEDULA CATASTRAL: 009128130100000000

AUTOAVALUO: $8.499.052.000

TOTAL A PAGAR: $72.148.000

RECIBIDO CON PAGO BANCOLOMBIA

FECHA: 07/04/2014

AUTOADHESIVO: ILEGIBLE

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO VALORIZACION

No. CONSULTA IDU: 252502

DATOS IDU FECHA: 2014-12-16 HORA: 12:09 AM

NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 050N20532975

REFERENCIA CATASTRAL: AAA0206AYFT

CEDULA CATASTRAL: 009128130100000000

DIRECCION DEL PREDIO: CL 152B 75 77 ----------

NUMERO DE CERTIFICADO: 901182 ----------

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES – A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION ----------

CONSTANCIAS NOTARIALES:

- Se advierte a los otorgantes que este instrumento debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento. De no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. (**artículo 28 de la Ley 1579 de 2012**). ----------

CONSTANCIA DE IDENTIFICACION DE LOS OTORGANTES

Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan al pie de sus firmas, en los cuales sus nombres y apellidos aparecen escritos así: KATERINE PALACIOS SANCHEZ, ENRIQUE CASTRO HENAO, HUGO WILLIAM MAX ARTUNDUAGA NAZAYO - -- —.. ——————

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió a los otorgantes: ----------

1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. ----------

2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.----------

3.- Que la Notaria se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. ----------

4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. ----------

5.- Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1.970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y asi se autoriza entonces por la Notaria. ----------

Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de algunos de los contratantes declararon que obran dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hacen expresamente responsables de la vigencia y amplitud de tales poderes o calidades y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o

República de Colombia

modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato. ----------

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------.

Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, su estado civil, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. ----------

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman. .....-

De igual manera, los otorgantes leyeron y aprobaron el formulario de calificación o "formato de registro" que se anexa al presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como está redactado y en constancia de ello firman este instrumento público. ----------

DERECHOS NOTARIALES: (RES 088 DE ENERO 08 DE 2014)$ 3.110.294.oo

IVA: (Artículo 4º. Ley 397/84): $ 559.679.oo

RETENCION EN LA FUENTE (LEY 55 DE 1.985): $ - 0 -

SUPER-NOTARIADO Y REGISTRO (RES.088/14): $ 17.250.oo

GRUPO ESPECIAL DE NOTARIADO (RES. 088/14): $17.250.oo

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

Aa017689850 Aa017689849 Aa017689848 Aa017689847 Aa017689846
Aa017689845 Aa017689844 Aa017689843 Aa017689842 Aa017689841
Aa017689840 Aa017689839

ENMENDADO "b)" "c)" "d)" "e)" "f)" VALE TODO "820.053.963-6" SI VALE.
ENTRE LINEAS "con NIT. 800.141.021-1" SI VALE.

KATERINE PALACIOS SÁNCHEZ
C.C. 52.717.898
Representante Legal
HELM FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM TRUST S.A. O FIDUCIARIA DE CREDITO S.A "FIDUCREDITO") en su condición de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I,II, III y IV", identificado con el NIT. 830.053.963-6.

ENRIQUE CASTRO HENAO
C.C. #79.158.521
Obra a nombre y en representación de
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. -URBANSA

HUGO WILLIAM MAX ARTUNDUAGA NAZAYO
C.C. 79.157.013 de Bogotá
Apoderado Especial
BANCOLOMBIA S.A.

República de Colombia

23

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2 2 3 0 ---
DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA ----------
DE FECHA: VEINTITRES (23) ---------- DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014) OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL ----------

MARÍA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA
NOTARIA TREINTA Y CINCO (35)
DEL CÍRCULO DE BOGOTA

vog.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 35
MA. BEATRIZ SANÍN POSADA
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DAVIVIENDA Fiduciaria

31. Fiducia & Urbansa.

CONVENIO COMERCIAL
URBANSA S.A.

Entre los suscritos, **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá., constituida mediante la escritura pública número 4.408 de 15 de julio de 1.991 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el 1 de agosto de 1.991 bajo el número 334735del libro IX, identificada con Nit. número 800.136.561-7 y representada en el presente acto por el Segundo Suplente del Gerente General, **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 40.048.968, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien para los efectos de este convenio se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaria 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Representante Legal **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 79.141.253, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar un **CONVENIO COMERCIAL**, el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A**, quien en adelante se denomina la CONSTRUCTORA, desarrollará un proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES ETAPA 3**, sobre un (01)lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en en ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20532975 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

SEGUNDA: que **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A**, se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los

DAVIVIENDA Fiduciaria

contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.

TERCERA: teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, éstos se vincularán con la FIDUCIARIA para que ésta reciba las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, y para que cumplidas determinadas condiciones, dichas sumas sean entregadas a la CONSTRUCTORA.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados la CONSTRUCTORA y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONVENIO COMERCIAL, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: son las personas naturales o jurídicas que suscriben ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades de inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: es la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.,** quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONVENIO: es el presente convenio comercial celebrado entre la FIDUCIARIA y la CONSTRUCTORA para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias.

ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma a la CONSTRUCTORA, una vez se cumplan ciertos requisitos.

DAVIVIENDA Fiduciaria

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: es el acto por medio del cual se concede autorización a la CONSTRUCTORA para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito

LOTE(S): es (son) el (los) lote(s) de terreno(s) o inmueble(s) sobre el (los) cual (es) se desarrollará(n) el PROYECTO; un (01) lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en la ciudad de Bogotá, identificado(s) con el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 50N-20532975 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

PUNTO DE EQUILIBRIO: es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por la CONSTRUCTORA serán cancelados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal de la CONSTRUCTORA y deberá ser certificado por su Revisor Fiscal.

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el(los) LOTE(S), con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES ETAPA 3**, es por cuenta exclusiva de la CONSTRUCTORA.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: es la radicación que adelanta la CONSTRUCTORA, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006.

SEGUNDA.- OBJETO: el objeto del convenio consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en

DAVIVIENDA Fiduciaria

que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregarle los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006.y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere.
   El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación del permiso de ventas, tal y como lo establece la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda en el formato de "Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda", fecha en la cual la CONSTRUCTORA se encontrará habilitado para ejercer la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
2. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual es equivalente al 60% de las unidades inmobiliarias, esto es, 12 de los 20 inmuebles que lo integran;

   Lo anterior deberá ser certificado por el Revisor fiscal y el Representante legal de la CONSTRUCTORA. En el evento que la CONSTRUCTORA no esté obligada a tener Revisor Fiscal, la certificación deberá ser suscrita por el Representante Legal y el Contador Público.
4. Que la CONSTRUCTORA haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a LA FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante legal y Revisor Fiscal sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros. En el evento que la CONSTRUCTORA no

DAVIVIENDA Fiduciaria

esté obligada a tener Revisor Fiscal, la certificación deberá ser suscrita por el Representante Legal y el Contador Público.

5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del (los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y
6. Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior a un (1) año, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud de este deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES a la CONSTRUCTORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros de los encargos fiduciarios por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informarlo a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado a cargo de cada encargo fiduciario. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte de la CONSTRUCTORA las condiciones antes mencionadas, éste atenderá con sus recursos, tal desistimiento, una vez la FIDUCIARIA le comunique tal situación.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión del documento de que trata el numeral quinto anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que imposibilite la transferencia de las unidades inmobiliarias, ésta notificará a la CONSTRUCTORA en un plazo no mayor a 15 días para que adelante los trámites para el levantamiento de dicho registro o anotación, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Tercera (Duración) del presente contrato.

DAVIVIENDA Fiduciaria

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: para que la CONTRUCTORA separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación del INMUEBLE, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA;
2. Que el cliente cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con la CONSTRUCTORA la cual hace parte integral del encargo fiduciario suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: en el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, éste podrá si así lo indica la CONSTRUCTORA, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del Contrato. La CONSTRUCTORA declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este Contrato.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de la CONSTRUCTORA en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

QUINTA.-CLÁUSULA PENAL: la CONSTRUCTORA declara conocer la cláusula Décima Segunda del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que los CLIENTES suscriben con la FIDUCIARIA, en la cual se consagra que en caso de desistimiento o incumplimiento del contrato de encargo fiduciario antes señalado, por causas atribuibles al CLIENTE, se aplicará una cláusula penal sobre el valor del inmueble o sobre los dineros depositados dentro del encargo fiduciario, que se estipula en el numeral sexto de la carátula del encargo, en favor de la CONSTRUCTORA, según disposición de la misma, e indicado al momento de la firma de dicho encargo fiduciario, la cual podrá ser deducida directamente de las sumas de dinero entregadas por el

DAVIVIENDA Fiduciaria

CLIENTE ante la solicitud que en tal sentido le formule la CONSTRUCTORA a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA manifiesta que en el evento en que el porcentaje a cobrar por concepto de la cláusula penal no haya sido establecido en el numeral sexto de la carátula del encargo, no le dará derecho a cobrar dicha sanción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la cláusula penal prevista en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS continuará vigente hasta tanto no se haya firmado el contrato de promesa de compraventa entre el CLIENTE y la CONSTRUCTORA, pero sin que supere un periodo máximo de tres (3) meses contados a partir de la entrega de recursos a la CONSTRUCTORA. En estos eventos, la aplicación de la cláusula penal será efectuada directamente por LA CONSTRUCTORA.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Celebrar con los CLIENTES los contratos de encargo fiduciario a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con la CONSTRUCTORA, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO;
2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio;
3. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar a la CONSTRUCTORA los dineros administrados; y
4. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima sexta del presente contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA CONSTRUCTORA: la CONSTRUCTORA dentro del presente convenio comercial tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del proyecto inmobiliario y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas;
2. Avisar a los CLIENTES de las modificaciones al encargo fiduciario y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas

DAVIVIENDA Fiduciaria

3. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del encargo fiduciario;
4. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el encargo fiduciario, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este convenio, o que la CONSTRUCTORA infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian;
5. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 4 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES;
6. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES;
7. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. La CONSTRUCTORA será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA;
8. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre la CONSTRUCTORA y los CLIENTES.
9. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto;
10. Indicar a los clientes que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
11. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que la CONSTRUCTORA adelante para promocionar el PROYECTO.
12. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.

DAVIVIENDA Fiduciaria

OCTAVA.- RECEPCIÓN DE CUOTAS: la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en las oficinas que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

NOVENA.- ENTREGA DE DINEROS: los dineros objeto del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados a la CONSTRUCTORA, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo e impuestos a que haya lugar.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato, o para la defensa de los bienes fideicomitidos, aún después de su terminación.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de dicha situación.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente convenio, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la CONSTRUCTORA. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente a la CONSTRUCTORA, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente convenio.

PARÁGRAFO.- INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA: la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la

DAVIVIENDA Fiduciaria

obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad a la CONSTRUCTORA, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

DÉCIMA PRIMERA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: en los avisos publicitarios que realice la CONSTRUCTORA por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS;
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".

PARÁGRAFO PRIMERO: en la publicidad y promoción que realice la CONSTRUCTORA debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA" o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega a la CONSTRUCTORA hará parte integral del presente convenio.

PARÁGRAFO TERCERO: la CONSTRUCTORA se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

DAVIVIENDA Fiduciaria

PARÁGRAFO CUARTO: la CONSTRUCTORA se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No.029 de 2014.

DÉCIMA SEGUNDA.- REMUNERACIÓN:
La CONSTRUCTORA pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente UNO PUNTO TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.3 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer encargo fiduciario esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

i) Para el mes de la apertura del primer encargo, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.

ii) Para los siguientes meses y durante la vigencia del contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del convenio comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO: a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el convenio comercial, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

DÉCIMA TERCERA.- DURACIÓN: el término de duración del presente convenio será de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción, término que podrá ser prorrogado automáticamente por una única vez, sin que su plazo sea superior al inicialmente pactado. Una vez vencido el plazo, este contrato se entenderá terminado.

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: el presente convenio terminará por las siguientes causas:

DAVIVIENDA Fiduciaria

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto;
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto;
3. Por disolución de la entidad fiduciaria;
4. Por vencimiento del término estipulado;
5. Por incumplimiento de la CONSTRUCTORA en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos;
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza;
7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente convenio; y
8. Por mutuo acuerdo entre las partes, el cual debe tener la anuencia por escrito de la totalidad de las personas que hayan suscrito con la FIDUCIARIA encargos fiduciarios en desarrollo del objeto de este convenio.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA SARLAFT - FATCA: En el evento en que una vez firmado el CONVENIO COMERCIAL, se establezca que la CONSTRUCTORA, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el CONVENIO COMERCIAL que tiene con la CONSTRUCTORA, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, la CONSTRUCTORA se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes, a compartir la información suministrada con las demás entidades del Grupo Bolívar con fines comerciales y a reportar o consultar ante las centrales de riesgo su comportamiento financiero y crediticio.

PARÁGRAFO: la CONSTRUCTORA declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

DAVIVIENDA Fiduciaria

1) Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.

2) En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.

3) Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato Nos Interesa Conocerlo que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto y por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento de que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" la CONSTRUCTORA deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

DÉCIMA SEXTA.- RENDICIÓN DE CUENTAS: la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria a la CONSTRUCTORA en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN UNILATERAL: a la terminación del convenio comercial y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará a la

DAVIVIENDA Fiduciaria

CONSTRUCTORA, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes la CONSTRUCTORA no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscriben y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

DÉCIMA OCTAVA--REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO: la CONSTRUCTORA autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a quien haga sus veces, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del CONVENIO. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de la CONSTRUCTORA con el sistema financiero.

DÉCIMA NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este convenio serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho.

VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO: las partes acuerdan que el presente convenio comercial presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo de la CONSTRUCTORA.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el FIDEICOMITENTE considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Convenio, lo podrá hacer directamente

DAVIVIENDA Fiduciaria

en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la calle 64 No 3B-90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skol-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: la CONSTRUCTORA en la Carrera 12 No. 98 – 35 Piso 5 de la ciudad de Bogotá D.C., y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2° de la ciudad de Bogotá D.C.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el treinta y uno (31) de Agosto de dos mil dieciocho (2018).

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FERNANDO HINESTROSA REY
Representante Legal

LA CONSTRUCTORA
URBANSA S.A.

MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA
Segundo Suplente del Gerente

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
A 31 DE MARZO 2022 Y 31 DE MARZO 2021
(En Pesos Colombianos)

ACTIVO	ANEXO	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	1	**21,397,290,772**	**26,070,084,302**
Caja		166,431,089	28,837,060
Bancos		601,094,198	643,198,620
Cuentas de Ahorro		12,747,878,612	16,759,468,367
Inversiones Equivalentes al Efectivo		7,881,886,873	8,638,580,255
Activos Financieros		-	**101,014,280**
Inversiones medidas al costo amortizado		-	101,014,280
Cuentas Comerciales por Cobrar		**56,141,150,695**	**56,072,984,940**
Clientes	2	29,216,222,850	40,486,476,784
Anticipos de Impuestos y Contribuciones	3	17,160,184,852	9,134,370,454
Cuentas por Cobrar a Trabajadores		838,981,870	867,513,807
Deudores Varios	4	9,539,659,025	6,170,357,801
Deterioro de Cuentas por Cobrar	5	(613,897,902)	(585,733,906)
Inventarios		**269,096,309,950**	**167,135,101,151**
Obras de Construcción en Curso	6	269,096,309,950	167,135,101,151
Otros Activos No Financieros		**926,524,804**	**987,324,616**
Pagos Anticipados		65,847,372	62,790,772
Amortización Acumulada		(16,461,845)	(15,702,949)
Anticipos y Avances	7	877,139,276	940,236,793
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**347,561,276,220**	**250,366,509,289**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Financieros		**2,981,954,444**	**2,742,824,319**
Inversiones al Método de Participación Patrimonial		376,805,503	381,192,295
Activos Financieros al Valor Razonable		2,605,148,941	2,361,632,024
Inventarios		**102,757,832,962**	**109,625,054,129**
Obras de Construcción en Curso	8	42,343,035,291	64,100,796,838
Lotes Futuros Desarrollos	9	60,414,797,671	45,524,257,291
Propiedad, Planta y Equipo		**5,718,327,565**	**5,353,876,119**
Construcciones y Edificaciones		5,415,845,282	5,415,845,282
Equipo de Oficina		98,390,389	105,816,411
Equipo de Computación y Comunicación		432,328,901	456,745,842
Flota y Equipo de Transporte		230,827,500	59,627,500
Maquinaria y Equipo		563,459,417	228,203,365
Bienes en Leasing Financiero		-	302,000,000
Depreciación Acumulada		(1,022,523,923)	(1,214,362,281)
Intangibles		**86,507,675**	**75,709,444**
Licencias		133,570,940	99,884,744
Amortización Acumulada		(47,063,265)	(24,175,300)
Impuesto Diferido Activo		**651,199,196**	**706,202,565**
Impuesto Diferido Activo		651,199,196	706,202,565
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**112,195,821,842**	**118,503,666,576**
TOTAL ACTIVO		**459,757,098,063**	**368,870,175,865**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
A 31 DE MARZO 2022 Y 31 DE MARZO 2021
(En Pesos Colombianos)

PASIVO	ANEXO	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos Financieros	10	**121,752,128,339**	**59,273,207,771**
Bancos Nacionales		103,144,484,515	37,077,795,725
Arrendamientos Financieros		-	82,514,094
Obligaciones con Particulares		4,375,223,207	5,714,901,267
Obligaciones con Accionistas		14,232,420,616	16,397,996,686
Proveedores		**2,577,665,799**	**3,922,849,929**
Proveedores Nacionales		2,577,665,799	3,922,849,929
Cuentas por Pagar Comerciales		**24,600,663,243**	**19,144,182,716**
Dividendos y Participaciones por Pagar		7,500,000,000	3,400,000,000
Retención en la Fuente		275,704,883	267,346,682
Retención de Iva		79,295,824	78,501,836
Retención Impuesto de Industria y Comercio		45,825,961	34,484,095
Retenciones y Aportes de Nómina		383,721,016	324,797,268
Acreedores Varios	11	16,316,115,559	15,039,052,835
Pasivos por Impuestos Corrientes		**1,633,803,716**	**1,802,845,607**
Impuesto de Renta y Complementarios		1,581,180,000	1,751,670,000
Impuesto sobre las Ventas por Pagar		11,042,639	2,526,608
De Industria y Comercio		41,581,077	48,648,999
Beneficios a Empleados por Pagar		**1,185,636,434**	**951,969,480**
Salarios por pagar		10,421,728	5,121,070
Cesantias		241,012,146	206,215,877
Intereses sobre Cesantias		28,702,079	24,703,548
Prima de Servicios		666,258,560	206,394,363
Vacaciones		239,241,921	509,534,622
Provisiones		**13,661,002,039**	**8,548,990,879**
Para Mantenimiento y Reparaciones	12	13,661,002,039	8,548,990,879
Otros Pasivos No Financieros		**96,148,256,831**	**72,834,743,300**
Ingresos Recibidos por Anticipado		1,879,828	5,078,992
Anticipos y Avances Recibidos	13	85,975,965,187	64,456,428,001
Ingresos Recibidos para Terceros		-	914,840
Retenciones a Terceros Sobre Contratos	14	10,170,411,816	8,372,321,467
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**261,559,156,402**	**166,478,789,682**
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivos Financieros		**14,850,000,000**	**26,250,000,000**
Bancos Nacionales	10	14,850,000,000	26,250,000,000
Impuesto Diferido Pasivo		**841,053,770**	**744,150,083**
Impuesto Diferido Pasivo		841,053,770	744,150,083
Otros Pasivos No Financieros		**8,682,409,373**	**10,025,815,778**
Anticipos y Avances Recibidos	13	8,682,409,373	10,025,815,778
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**24,373,463,143**	**37,019,965,861**
TOTAL PASIVO		**285,932,619,545**	**203,498,755,543**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
A 31 DE MARZO 2022 Y 31 DE MARZO 2021
(En Pesos Colombianos)

PATRIMONIO		MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
Capital Suscrito y Pagado		**24,000,000,000**	**24,000,000,000**
Capital Suscrito y Pagado		24,000,000,000	24,000,000,000
Reservas		**36,207,466,959**	**38,887,466,959**
Reservas Obligatorias		12,000,000,000	12,000,000,000
Reservas Ocasionales	15	24,207,466,959	26,887,466,959
Utilidades Acumuladas		**112,500,479,936**	**101,610,938,657**
Utilidad Acumulada		99,414,924,159	85,166,853,734
Utilidad Acumulada por Convergencia		12,213,597,078	13,226,705,833
Utilidad del Presente Ejercicio		871,958,698	3,217,379,090
Otro resultado Integral		**1,116,531,623**	**873,014,706**
Inversiones Medidas al Valor Razonable		1,116,531,623	873,014,706
TOTAL PATRIMONIO		**173,824,478,518**	**165,371,420,322**
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		**459,757,098,063**	**368,870,175,865**

CAMILO ALBERTO TOBÓN ORDÓNEZ
Representante Legal
C.C 79.469.089 de Bogotá

LUZ MARY LOPEZ PINEDA
Contador
TP. 91471 - T

EDWIN ROBERTO DÍAZ JIMENEZ
Revisor Fiscal
TP. 145151 - T

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS SEPARADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO 2022 Y DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO 2021
(En Pesos Colombianos)

	ANEXO	1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2022	1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2021
INGRESOS ORDINARIOS	16	**16,253,558,308**	**38,858,106,586**
Venta de Inmuebles		16,141,023,290	38,564,492,212
Contrato de Mejoras		-	-
Aprovechamiento por Incumplimiento de Negocio		167,535,018	293,614,374
Descuentos		(55,000,000)	-
COSTO DE VENTAS	17	**(14,326,492,718)**	**(30,582,878,007)**
UTILIDAD BRUTA		**1,927,065,590**	**8,275,228,579**
GASTOS OPERACIONALES		**(1,152,940,320)**	**(5,090,793,371)**
Gastos de Personal		(777,579,264)	(3,403,349,929)
Gastos de Administración		(318,896,832)	(1,442,045,120)
Gastos Administración Ventas		(56,464,224)	(245,398,322)
UTILIDAD OPERACIONAL		**774,125,269**	**3,184,435,208**
OTROS INGRESOS		**570,680,906**	**352,639,006**
Financieros		73,212,032	48,353,471
Otros		497,468,874	304,285,535
OTROS GASTOS		**(472,847,477)**	**(319,695,123)**
Financieros		(387,263,208)	(291,199,260)
Gastos Diversos		(85,584,268)	(28,495,863)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		**871,958,698**	**3,217,379,091**
Provisión Impuesto de Renta y Complementarios		**-**	**-**
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**871,958,698**	**3,217,379,091**
OTRO RESULTADO INTEGRAL		**77,476,910**	**41,121,662**
Inversiones Medidas al Valor Razonable		77,476,910	41,121,662
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		**949,435,609**	**3,258,500,753**

CAMILO ALBERTO TOBÓN ORDÓNEZ
Representante Legal
C.C 79.469.089 de Bogotá

LUZ MARY LOPEZ PINEDA
Contador
TP. 91471 - T

EDWIN ROBERTO DÍAZ JIMENEZ
Revisor Fiscal
TP. 145151 - T

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 1
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
CAJA		
Caja - General Urbansa	125,000,000	-
Caja - Urbansa	36,130,559	22,600,360
Caja - Consorcio Zaragoza	**413,830**	**1,150,000**
Caja - Consorcio Techo II	**1,950,000**	**1,950,000**
Caja - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A	**2,436,700**	**2,386,700**
Caja - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	**-**	**250,000**
Caja - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**500,000**	**500,000**
Total Caja	166,431,089	28,837,060
BANCOS		
Cuentas Corrientes		
Banco Itaú	3,226,598	29,291,152
Banco Davivienda	121,965,734	212,586,028
Banco de Bogotá	81,855,028	108,479,562
Banco GNB Sudameris - Consorcio Portos Sabana 80	**60,630,548**	**63,871,740**
Banco Caja Social - Consorcio Zaragoza	**58,245,010**	**120,095,023**
Banco Davivienda - Consorcio Zaragoza	**-**	**3,295,516**
Banco Caja Social - Consorcio Techo II	**37,496,891**	**69,365,368**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B Canelo	**-**	**100,876**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**237,673,945**	**36,113,354**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D	**443**	**-**
Total Cuentas Corrientes	601,094,198	643,198,620
Cuentas de Ahorro		
Bancolombia	2,573,077,069	7,520,611,563
Banco Caja Social	2,183,840,952	1,539,389,414
Banco Davivienda	1,484,211,071	238,916,836
Banco B.B.V.A.	684,192,719	3,374,403,724
Banco AV Villas	8,878,781	9,003,289
Bancolombia - Consorcio Zaragoza	**2,554,215,878**	**2,934,350,783**
Banco Davivienda - Consorcio Zaragoza	**-**	**481,251**
Banco Caja Social - Consorcio Techo II	**3,109,395,347**	**1,142,250,100**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A	**150,066,794**	**61,407**
Total Cuentas de Ahorro	12,747,878,612	16,759,468,367
Inversiones Equivalentes al Efectivo		
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN - TIDIS	266,726,139	146,130,728
Valores Bancolombia - Fondo de Inversión Colectiva	9,035,454	33,118,854
Davivienda - Fondo de Inversión Colectiva	10,057,420	9,975,000
Fiduciaria Bancolombia - Fiducuenta	10,407,330	134,814,710
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva	35,677,022	59,920,022
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Torre Nexus	972,370,740	2,087,248,286
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Verona	2,461,946,542	969,139,967
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Capri	1,801,330,988	-
Fiduciaria Bancolombia - Fiducuenta - Consorcio Zaragoza	**53,628,161**	**252,500,453**
Fiduciaria Bogotá S.A. - Portos Sabana 80	**250,000**	**250,000**
Valores Bancolombia - Renta Liquidez - Consorcio Techo II	**2,747,051**	**2,702,359**
Fiduciaria Davivienda S.A. - Consorcio Techo	**2,995,000**	**-**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso A - Rioja	**445,061,233**	**2,377,697,228**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso B - Canelo	**110,367,322**	**53,917,232**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso C - Navarra	**1,695,737,490**	**2,508,957,445**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso D	**3,548,982**	**2,207,970**
Total Inversiones Equivalentes al Efectivo	7,881,886,873	8,638,580,256
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	21,397,290,772	26,070,084,302

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 2
CLIENTES

Subsidios	Saldo a 31 de Marzo 2021	(+) Subsidios por escrituración	(-) Recaudo por Subsidios	Saldo a 31 de Marzo de 2022
Morelli	5,249,556,408	127,193,640	5,331,323,748	45,426,300
Terranova	8,431,029,115	3,781,438,480	11,367,934,855	844,532,740
Portofino	2,427,317,890	13,704,251,796	4,463,095,284	11,668,474,402
Verona	-	20,000,000	-	20,000,000
Pratum Etapa II	100,202,036	-	100,202,036	-
Consorcio Zaragoza	**4,566,008,431**	**405,136,685**	**4,803,592,897**	**167,552,220**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**-**	**103,208,100**	**103,208,100**	**-**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**-**	**1,194,904,582**	**-**	**1,194,904,582**
Total Subsidios	**20,774,113,880**	**19,336,133,283**	**26,169,356,919**	**13,940,890,244**

Subrogaciones	Saldo a 31 de Marzo 2021	(+) Subrogaciones por escrituración	(-) Recaudos por subrogaciones	Saldo a 31 de Marzo de 2022
Pratum Etapa III	-	13,340,360,595	8,899,089,595	4,441,271,000
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**597,000,000**	**2,620,369,000**	**3,067,369,000**	**150,000,000**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**-**	**4,996,569,375**	**1,249,466,453**	**3,747,102,922**
Total Subrogaciones	**597,000,000**	**20,957,298,970**	**13,215,925,048**	**8,338,373,922**

Cupos de Venta	Saldo a 31 de Marzo 2021	(+) Cupos de Venta por escrituración	(-) Recaudos por cupos de ventas	Saldo a 31 de Marzo de 2022
Morelli	659,411,889	276,700,000	912,111,889	24,000,000
Terranova	6,095,783,595	5,434,509,337	11,421,119,232	109,173,700
Portofino	4,091,175,203	28,264,749,284	31,221,892,439	1,134,032,048
Verona	-	94,900,000	-	94,900,000
Nogales Etapa II	-	1,105,000,000	1,105,000,000	-
Pratum Etapa II	3,707,595,150	654,776,000	4,362,371,150	-
Pratum Etapa III	-	1,692,102,995	1,692,102,995	-
Reserva del Peñón Etapa V	-	2,579,125,040	1,673,271,000	905,854,040
Consorcio Zaragoza	**1,230,111,556**	**899,482,563**	**2,129,594,119**	**-**
Consorcio Techo II	**101,699,999**	**6,467,749,985**	**4,221,923,655**	**2,347,526,329**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**2,841,681,939**	**5,256,389,070**	**7,721,085,926**	**376,985,083**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**-**	**2,920,345,725**	**1,159,420,560**	**1,760,925,165**
Total Cupos de Venta	**18,727,459,331**	**55,645,829,999**	**67,619,892,965**	**6,753,396,365**

Otros	Saldo a 31 de Marzo 2021	(+) Otros por escrituración	(-) Recaudos	Saldo a 31 de Marzo de 2022
En curso				
Nogales Etapa II - Muñoz Garcia Gloria Stella	140,000,000	-	-	140,000,000
Pratum Etapa II - Pardo Cubides Carlos	191,310,000	-	191,310,000	-
Procesos Administrativos y Judiciales (1)				
Violeta - Rivera Rojas Jorge Enrique	27,000,000	-	-	27,000,000
Roble - Moreno Bohorquez Angie Dayana	2,531,550	-	2,531,550	-
Morelli - Chavez Alfonso Raul Francisco	16,562,320	-	-	16,562,320
Consorcio Zaragoza - Navarro Pulido Kelly	**10,499,703**	**-**	**10,499,703**	**-**
Total Otros	**387,903,573**	**-**	**204,341,253**	**183,562,320**
TOTAL CLIENTES	40,486,476,784	95,939,262,251	107,209,516,185	29,216,222,850

(1) En proceso jurídico (Bernardo Rugeles)

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No.3
ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
Anticipo de Impuesto de Renta y Complementarios	195,609,000	544,072,000
Anticipo y saldo a favor de Impuesto de Industria y comercio Girardot	10,683,000	10,435,000
Autorretención - Industria y Comercio Girardot	8,661,758	4,990,773
Autorretención - Industria y Comercio Tocancipa	8,125,000	-
Anticipo de Impuesto de Industria y comercio Cota - Portos Sabana 80	**1,146,585**	**393,000**
Retencion de IVA	50,873	-
Industria y Comercio Retenido Bogotá	18,095,227	433,492
Retención en la Fuente - Renta	315,080,743	467,319,853
Autorretencion - Renta	747,370,078	991,081,900
IVA V.I.S. - Camino Verde	269,031,411	-
IVA V.I.S. - Morelli	1,137,981,338	1,108,660,772
IVA V.I.S. - Terranova	1,567,338,622	2,269,555,646
IVA V.I.S. - Portofino	1,634,518,436	2,329,555,049
IVA V.I.S. - Verona	2,537,421,037	63,365,793
IVA V.I.S. - Capri	191,250,543	-
IVA V.I.S. - Torre Nexus	1,072,096,709	140,168,230
IVA V.I.S. - Madeira	35,711,198	-
IVA V.I.S. - Consorcio Zaragoza	**324,789,887**	**527,379,482**
IVA V.I.S. - Navarra	**7,085,223,407**	**676,959,464**
TOTAL ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	**17,160,184,852**	**9,134,370,454**

ANEXO No. 4
DEUDORES VARIOS

Agropecuaria Treserre S.A.S. - Lote Santa Martha	68,491,777	68,491,777
Adriana Lucia Galeano y otros - Riviera	51,252,880	-
Factoring Bancolombia	476,076,861	-
Cemex Administraciones S.A.	3,312,382	-
Cemex Colombia S.A.	12,232,223	-
Bogotá Distrito Capital SHD	2,726,856	4,640,424
Contratistas Integrados en Construcción S.A.S.	-	1,000,000
Corredor Rodriguez Saul Alejandro	1,998,196	-
Dioselina Alonso - Riviera	-	40,866,022
Duran Lora Daniel	1,821,462	-
Edificaciones Estelar SAS	-	1,231,650
Enel Codensa	904,498,015	1,030,335,947
Fiduciaria Bogota S.A.	7,957,872	-
Fiduciaria Davivienda S.A.	12,106,411	2,080,863
Fiduciaria Colmena S.A.	250,410,183	171,472,930
Fiducolombia S.A.-P.A.Inversiones Reacol	2,759,524	58,516,560
Incapacidades por Cobrar a EPS y ARL	41,419,937	7,584,355
Inversiones y Construcciones Estratégicas S.A	-	149,934,083
Prado Valbuena Maria Luisa	2,632,165	-
Promotora de Centros para Automotores Ltda	4,099,767,754	4,099,767,754
Sinergi Technology Solution S.A.S.	4,825,000	4,425,840
Fiduciaria Bogota S.A. - Zapan de Castilla	-	58,248
Consorcio Techo II	**93,825,086**	**46,435,579**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**-**	**105,409,836**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	**-**	**378,105,933**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**3,501,544,440**	**-**
TOTAL DEUDORES VARIOS	**9,539,659,025**	**6,170,357,801**

ANEXO No. 5
DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR

Deterioro de Clientes	(126,011,962)	(331,220,947)
Deterioro de Otras cuentas por cobrar	(487,885,940)	(254,512,959)
TOTAL DETERIORO	**(613,897,902)**	**(585,733,906)**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.

ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2022

ANEXO No. 6

OBRAS DE CONSTRUCCIONES EN CURSO (ACTIVO CORRIENTE)

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Promesas de Compraventa	Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión		Lote	Valor de la Inversión	
Verona	-	1,144,438,601	-	15,209,866	-	-	5,072,027,511	33,269,851,303	39,501,527,281
Pratum Etapa III	1,139,182,986	578,900,172	-	21,485,563	36,689,631,571	-	-	-	38,429,200,291
Torre Nexus	-	1,223,204,889	-	39,189,844	-	-	10,336,000,000	15,709,528,915	27,307,923,648
Camino Verde	-	432,795,057	-	11,135,657	-	-	4,146,019,065	8,773,720,498	13,363,670,297
Capri	-	46,773,545	-	20,584,112		-	3,710,127,555	7,253,128,933	11,030,614,145
Madeira	-	33,477,323	-	29,091,921	4,833,586,566	-	4,401,238,000	1,318,403	9,298,712,213
Reserva del Peñon Etapa V	-	-	327,929,295	7,126,364	6,693,188,287	-	-	-	7,028,243,946
Portofino	-	809,025,503	-	94,723	-	-	99,699,224	-	908,819,450
Nogales Etapa II	-	-	216,573,507	-	294,991,071	-	-	-	511,564,578
Pratum Etapa I	-	35,238,597	-	1,905,336	325,306,311	-	-	-	362,450,244
Pratum Etapa II	-	317,392,534	-	1,360,072	-	-	-	-	318,752,606
Terranova	-	153,554,411	-	-	-	-	-	1,015,900	154,570,311
Reserva del Peñon Etapa II	-	-	-	-	130,000,000	-	-	-	130,000,000
Morelli	-	60,111,466	-	6,617,741	-	-	-	-	66,729,207
Camino de Hayuelos (Postventas)	-	38,432,808	-	-	-	-	-	-	38,432,808
Alejandria Etapa VIII	-	3,653,610	-	-	-	-	-	13,248,156	16,901,766
Facturas electronicas sin legalizar	-	-	-	-	3,159,018	-	-	-	3,159,018
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**-**	**2,306,437,974**	**-**	**-**	**-**	**-**	**21,642,904,061**	**34,579,321,155**	**58,528,663,190**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Rioja	**-**	**1,001,901,360**	**-**	**-**	**-**	**-**	**16,573,346,056**	**24,714,702,643**	**42,289,950,058**
Consorcio Techo II	**-**	**291,969,958**	**-**	**-**	**6,134,375,404**	**-**	**13,371,060,780**	**2,376,385**	**19,799,782,527**
Consorcio Zaragoza	**-**	**4,820,007**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,035,032**	**5,855,039**
Consorcio Portos Sabana 80	**-**	**540,963**	**-**	**-**	**246,365**	**-**	**-**	**-**	**787,328**
Total a Marzo 31 de 2022	**1,139,182,986**	**8,482,668,778**	**544,502,802**	**153,801,199**	**55,104,484,592**	**-**	**79,352,422,271**	**124,319,247,323**	**269,096,309,950**

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Promesas de Compraventa	Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión		Lote	Valor de la Inversión	
Portofino	-	1,328,085,938	-	14,342,939	-	-	4,578,342,852	21,058,759,395	26,979,531,124
Pratum Etapa III	1,561,662,384	257,605,486	-	5,059,559	24,022,063,410	-	-	-	25,846,390,839
Reserva del Peñon Etapa V	-	111,818,448	1,829,324,811	405,000	8,335,894,045	-	-	-	10,277,442,304
Terranova	-	692,313,357	-	6,119,010	-	-	949,691,967	3,618,208,688	5,266,333,022
Pratum Etapa II	135,893,324	427,447,901	-	339,917	947,689,437	-	-	-	1,511,370,579
Pratum Etapa I	-	225,885,152	-	1,437,904	325,306,311	-	-	-	552,629,367
Nogales Etapa II	69,527,357	132,155,108	-	-	187,889,432	-	-	-	389,571,897
Reserva del Peñon Etapa II	-	-	-	-	362,108,005	-	-	-	362,108,005
Morelli	-	145,583,907	-	3,032,341	-	-	54,748,396	9,465,468	212,830,111
Facturas electronicas sin legalizar	-	-	-	-	63,471,497	-	-	-	63,471,497
Alejandria Etapa VIII	-	3,977,510	-	-	-	-	-	1,337,881	5,315,391
Alejandria Etapa VII	-	-	-	-	-	-	-	1,073,143	1,073,143
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Rioja	**-**	**722,425,096**		**-**	**-**	**-**	**13,906,000,000**	**24,934,755,050**	**39,563,180,146**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**-**	**535,353,321**	**-**	**-**	**-**	**-**	**27,880,500,000**	**9,212,459,962**	**37,628,313,283**
Consorcio Techo II	**-**	**325,938,886**	**-**	**-**	**1,525,385,267**	**-**	**16,056,844,929**	**2,490,678**	**17,910,659,754**
Consorcio Zaragoza	**-**	**135,303,832**	**-**	**-**	**209,212,028**	**14,134,101**	**-**	**20,056,701**	**378,706,663**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Andalucia	**-**	**184,781,077**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**184,781,077**
Consorcio Portos Sabana 80	**-**	**1,146,585**	**-**	**-**	**246,365**	**-**	**-**	**-**	**1,392,950**
Total a Marzo 31 de 2021	**1,767,083,065**	**5,229,821,598**	**1,829,324,811**	**30,736,670**	**35,979,265,797**	**14,134,101**	**63,426,128,144**	**58,858,606,966**	**167,135,101,151**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 7
ANTICIPOS Y AVANCES

	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
Alzate Ospina Marco Antonio	500,000	-
Asociación Bancaria y de Entidades Financieras	1,632,680	-
Banco Davivienda	-	86,285
Bogota Distrito Capital	-	270,286
Capacho Pabon Sandra Melania	-	763,398
Contexto Urbano	395,035,679	514,934,077
Cuestas Cardozo Diana Maria	8,136,440	10,893,140
Diaz Martinez Alberto	-	-
Edificaciones Estelar SAS	-	27,823,511
Mancipe Villamizar Ligia Teresa	571,400	500,000
Minichumbie	-	3,000,000
Organización Terpel SA	8,390,650	-
Pinzon Rodriguez Ivett Arleidy	-	872,000
Ramirez Quintero Oscar Alberto	372,900	-
Seguros Generales Suramericana SA	669,987	-
Superintendencia de Notariado y Registro de Bogota	2,000,000	-
Sub-total	**417,309,736**	559,142,697
Walteros Bautista Martha Carolina	79,345,135	119,516,984
Salgado Segura Ricardo Alberto	79,345,135	77,789,234
Gomez Sanchez Omar Augusto	79,345,135	77,789,234
Castro Henao Enrique	79,345,135	77,789,234
Higuera Cogua Diana Yarith	-	28,209,410
Tobon Ordoñez Camilo Alberto	142,449,000	-
Sub-total	**459,829,540**	381,094,096
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	**877,139,276**	940,236,793

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.

ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2022

ANEXO No. 8

OBRAS DE CONSTRUCCIONES EN CURSO (ACTIVO NO CORRIENTE)

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión	Lote	Valor de la Inversión	
Reserva del Peñon Futuras Etapas	-	601,845,203	5,965,297,572	35,080,286	13,971,976,152	-	-	20,574,199,213
Nogales Futuras Etapas	-	16,604,792	-	-	6,687,848,386	-	-	6,704,453,177
Hacienda los Lagos Apartamentos	-	35,790,464	-	-	6,025,035,934	-	-	6,060,826,398
Pratum Locales	-	19,651	-	-	1,143,427,218	-	-	1,143,446,869
Riviera I	-	2,665,141	-	1,357,407	988,067,314	-	-	992,089,862
Santelmo	-	-	-	-	769,743,752	-	-	769,743,752
Córdoba 127	-	530,649,600	-	-	117,642,290	-	-	648,291,890
Riviera II	-	6,020,000	-	-	635,202,222	-	-	641,222,222
Formaleta	-	-	-	-	570,845,324	-	-	570,845,324
Hacienda Tocancipa Futuras Etapas	-	119,951,278	-	16,505,886	413,357,640	-	-	549,814,803
Santa Martha	-	-	-	-	198,358,891	-	-	198,358,891
El Recreo	-	-	-	-	60,262,300	-	-	60,262,300
La Violeta	-	-	-	-	48,436,853	-	-	48,436,853
Pepa Castro	-	-	-	-	37,079,799	-	-	37,079,799
Lote 7 33	-	-	-	-	27,999,011	-	-	27,999,011
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D	-	-	-	-	-	-	3,315,964,926	3,315,964,926
Total a marzo 31 de 2022	-	1,313,546,128	5,965,297,572	52,943,579	31,695,283,085	-	3,315,964,926	42,343,035,291

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión	Lote	Valor de la Inversión	
Reserva del Peñon Futuras Etapas	-	178,206,606	4,883,525,178	-	11,100,094,307	-	-	16,161,826,091
Torre Nexus	-	100,082,664	-	17,791,170	-	10,336,000,000	3,540,487,895	13,994,361,729
Verona	-	110,944,596	-	1,888,530	-	-	6,089,678,594	6,202,511,720
Hacienda Tocancipa Futuras Etapas	-	275,509,446	-	5,911,503	367,254,516	-	-	648,675,465
Camino Verde	-	275,842,950	-	1,213,077	-	-	4,323,287,732	4,600,343,760
Capri	-	-	-	-	4,456,340,516	-	-	4,456,340,516
Hacienda los Lagos Apartamentos	-	29,954,607	-	631,750	4,395,512,962	-	-	4,426,099,319
Nogales Futuras Etapas	-	-	-	-	4,179,436,104	-	-	4,179,436,104
Madeira	-	4,591,018	-	-	2,960,353,555	-	1,314,156	2,966,258,729
Riviera	311,003,855	46,408,600	-	-	403,752,731	-	-	761,165,186
Plan Parcial AEU Manzana A	510,297,557	101,240,800	-	-	146,787,302	-	-	758,325,659
Santelmo	-	-	-	-	577,273,816	-	-	577,273,816
Formaleta	-	-	-	-	570,845,324	-	-	570,845,324
Pratum Locales	-	115,935,279	-	-	165,188,073	-	-	281,123,352
Santa Martha	-	-	-	-	48,741,001	-	-	48,741,001
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D	-	-	-	-	-	-	3,467,469,068	3,467,469,068
Total a marzo 31 de 2021	821,301,412	1,238,716,566	4,883,525,178	27,436,030	29,371,580,207	10,336,000,000	17,422,237,445	64,100,796,838

125

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 9
LOTES FUTUROS DESARROLLOS

PROYECTO	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
Córdoba 127	26,590,000,000	-
Hacienda Tocancipa	1,046,472,767	9,857,500,206
Madeira - Bucaramanga	-	4,401,238,000
El Otoño	2,750,000,000	2,750,000,000
Riviera II	1,807,487,507	-
Riviera I	1,482,458,140	-
La Violeta	1,618,879,257	-
Lote 7 33	750,000,000	-
Camino Verde	-	4,146,019,085
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D Manzana 4	**7,534,000,000**	**7,534,000,000**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D Manzana 6	**16,835,500,000**	**16,835,500,000**
TOTAL LOTES FUTUROS DESARROLLOS	**60,414,797,671**	**45,524,257,291**

ANEXO No. 10
PASIVOS FINANCIEROS

CORRIENTE		
Bancos Nacionales		
Créditos de Tesorería		
Bancolombia	30,312,841,724	-
Banco BBVA	5,023,892,224	5,004,065,673
Bancolombia Factoring	152,852,495	265,761,875
Total Créditos Tesorería	**35,489,586,443**	**5,269,827,548**
Capital de Trabajo - Findeter		
Bancolombia	-	49,719,546
Banco de Bogotá	-	2,529,034,267
Total Capital de Trabajo - Findeter	**-**	**2,578,753,813**
Línea Constructor - Findeter		
Bancolombia	174,724,630	18,047,627
Total Línea Constructor - Findeter	**174,724,630**	**18,047,627**
Créditos Constructor		
Banco Davivienda - Pratum III	14,790,814,388	11,574,533,902
Banco Caja Social - Torre Nexus	13,861,897,293	-
Banco Caja Social - Consorcio Techo	**4,554,979,035**	**757,791,540**
Banco Caja Social - Fideicomiso A - Rioja	**9,991,707,733**	**14,673,574,845**
Banco Caja Social - Fideicomiso C - Navarra	**24,280,774,994**	**2,205,266,450**
Total Créditos Constructor	**67,480,173,443**	**29,211,166,737**
Total Bancos Nacionales	**103,144,484,516**	**37,077,795,725**
Arrendamientos Financieros		
Leasing Financiero Banco Davivienda	-	82,514,094
Total Arrendamientos Financieros	**-**	**82,514,094**
Obligaciones con Particulares y Accionistas		
Obligaciones con Particulares		
Gomez Arbeláez Silvia	555,249,062	526,390,674
Inversiones Monreal S.A.S. en Liquidación	369,043,243	388,671,705
Jaramillo Arteaga Alberto	2,336,884,024	3,348,027,092
Jaramillo Gomez Carlos Andres	871,544,318	820,053,413
Naranjo Jaramillo Sara	242,502,560	631,758,383
Total Obligaciones con Particulares	**4,375,223,207**	**5,714,901,267**
Obligaciones con Accionistas		
Abilimac S.A.S.	436,195,367	812,903,614
Incasal S.A.S.	9,257,732,897	12,115,676,852
Inuberco S.A.	3,928,636,583	2,427,889,396
Inversiones Coconucos S.A.S.	353,639,022	815,738,837
Trilium S.A.S.	206,853,823	178,912,987
Jaramillo Arteaga Esther	49,362,925	46,875,000
Total Obligaciones con Accionistas	**14,232,420,616**	**16,397,996,686**
Total Obligaciones con Particulares y Accionistas	**18,607,643,823**	**22,112,897,953**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTE	**121,752,128,339**	**59,273,207,772**
NO CORRIENTES		
Bancos Nacionales		
Capital de Trabajo - Findeter		
Bancolombia	-	10,000,000,000
Banco de Bogotá	-	1,250,000,000
Total Capital de Trabajo - Findeter	**-**	**11,250,000,000**
Línea Constructor Findeter		
Bancolombia	14,850,000,000	15,000,000,000
Total Línea constructor Findeter	**14,850,000,000**	**15,000,000,000**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	**14,850,000,000**	**26,250,000,000**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	**136,602,128,339**	**85,523,207,772**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 11
ACREEDORES VARIOS

		MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
Lote Torre Nexus		1,586,000,000	4,086,000,000
Felipe Alessia Manuela Antonia SAS	177,250,000		
Longers S.A	177,250,000		
Ucrori S.A.S	354,500,000		
Alfredo del Hierro y CIA Ltda	709,000,000		
City Parking	168,000,000		
Corporación el Minuto de Dios		2,225,502,425	2,225,502,425
Inversiones y Construcciones Estrategicas S.A.S.		1,100,000,000	2,200,000,000
Lote Chia		332,500,000	-
Fiducolombia S.A. - P.A. Inversiones Reacol		-	733,300,000
Fiduciaria Colmena IVA VIS Navarra		7,085,223,407	-
Acreedores Varios		414,359,148	1,289,912,384
Consorcio Zaragoza		**110,526,319**	**1,482,615,289**
Consorcio Techo II		**16,916,565**	**89,052,684**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A -Rioja		**1,200,244,213**	**1,775,582,739**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B Canelo		**796,589**	**141,750**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra		**2,244,043,587**	**1,005,431,391**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D		**3,304**	**151,514,172**
TOTAL ACREEDORES VARIOS		**16,316,115,559**	**15,039,052,835**

ANEXO No. 12
PROVISIONES

Portofino	7,139,146,385	-
Pratum Etapa II	896,876,677	1,936,986,726
Torrecolina	353,377,473	1,000,348,788
Hayuelos	509,813,950	700,000,000
Terranova	422,127,911	-
Pratum Etapa I	455,323,211	548,972,376
Morelli	387,664,755	436,435,410
Alejandría Etapa VIII	277,885,953	523,854,515
Alejandría Etapa VII	179,712,224	179,958,696
Alejandría Etapa VI	94,213,780	104,729,020
Caracolí	62,115,519	62,115,519
Roble	45,246,125	76,732,452
Reserva del Peñon II	-	30,300,057
Alejandría Etapa V	-	106,696,604
Alejandría Etapa II	-	12,434,669
Alejandría Etapa IV	-	70,244,755
Lavanda	-	878,084
Nogales Etapa I	-	96,895,835
Consorcio Zaragoza	**2,235,376,187**	**1,919,805,314**
Consorcio Techo II	**602,121,888**	**741,602,059**
TOTAL PROVISIONES	**13,661,002,039**	**8,548,990,879**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO MARZO 31 DE 2022 - MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 13
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS

	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
DE CLIENTES - CORTO PLAZO		
Morelli	-	154,199,291
Terranova	-	2,971,945,855
Portofino	273,057,148	13,725,729,835
Verona	12,172,562,932	-
Nogales Etapa II	87,761,000	282,761,000
Pratum Etapa II	-	1,406,300,577
Pratum Etapa III	23,873,682,840	16,388,098,769
Reserva del Peñón Etapa II	3,000,000	92,499,999
Reserva del Peñón Etapa V	3,129,478,699	1,883,994,930
Torre Nexus	11,114,525,402	-
Consorcio Zaragoza	-	909,079,327
Consorcio Techo II	4,707,429,708	4,218,638,322
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	8,208,653,581	7,789,808,714
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	-	3,322,668
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	22,405,813,877	14,630,048,714
Total Clientes Corto Plazo	85,975,965,187	64,456,428,001
DE CLIENTES - LARGO PLAZO		
Torre Nexus	-	5,466,975,811
Verona	-	4,418,839,967
Capri	5,220,940,245	-
Pratum Locales	3,100,000,000	-
Santelmo Locales	281,469,128	40,000,000
Hacienda los lagos	80,000,000	100,000,000
Total Clientes Largo Plazo	8,682,409,373	10,025,815,778
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	94,658,374,560	74,482,243,779

ANEXO No. 14
RETENCIONES EN GARANTIA

Alejandria Etapa II	55,561,031	-
Alejandria Etapa III	-	51,408,685
Alejandria Etapa IV	2,731,119	13,624,112
Alejandria Etapa V	14,128,699	-
Alejandria Etapa VI	64,817,667	75,942,105
Alejandria Etapa VII	69,329,654	167,511,580
Alejandria Etapa VIII	188,573,885	219,890,715
Toledo	15,247,113	22,144,775
Begonia	693,880	693,880
Lavanda	91,893	91,893
Roble	11,344,585	14,660,966
Camino Verde	39,951,380	14,066,406
Morelli	435,391,367	755,561,397
Terranova	520,273,031	921,167,717
Portofino	741,417,516	745,951,034
Verona	694,660,796	-
Capri	10,061,888	-
Hacienda Tocancipa Urbanismo Exterior	293,428,782	563,242,397
Tibliflores Manzana 8	134,185,538	-
Tibliflores Manzana 3	23,037,743	-
Hacienda Los Lagos Apartamentos	23,394,192	28,934,606
Guayacanes Etapa I	21,633,232	22,989,922
Guayacanes Etapa II	53,899,045	69,272,572
Guayacanes Etapa III	70,274,370	78,738,808
Nogales Etapa I	17,119,188	43,158,905
Nogales Etapa II	218,856,693	251,228,637
Pratum Etapa I	502,539,924	455,240,298
Pratum Etapa II	492,581,865	1,088,733,632
Pratum Etapa III	1,242,449,340	291,578,078
Pratum Locales	54,319,698	4,446,488
Pratum Urbanismo Exterior	84,747,791	-
Reserva del Peñón Etapa I y II	138,741,852	192,659,694
Reserva del Peñón Etapa V	320,222,498	35,161,887
Reserva del Peñón Etapa VII	107,318,542	49,884,403
Reserva del Peñón Urbanismo	20,604,707	-
Torre Nexus	317,109,071	63,485,676
Madeira	11,958,878	-
Urapanes Etapa I	447,978	447,978
Urapanes Etapa III	2,573,231	11,102,372
Urbanismo Exterior Tomillar	9,609,527	16,459,343
Camino de Hayuelos	11,021,740	-
Consorcio Portos Sabana 80	396,918	396,918
Consorcio Techo II	539,576,371	123,867,626
Consorcio Zaragoza	258,237,196	645,300,898
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Andalucia y Rioja	1,081,722,960	1,125,284,611
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	-	5,808,113
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	1,254,127,445	202,182,342
TOTAL RETENCIONES EN GARANTIA	10,170,411,816	8,372,321,467

ANEXO No. 15
RESERVAS OCASIONALES

Reserva para futuras capitalizaciones	20,074,705,959	20,074,705,959
Reserva para readquisicion de acciones	6,812,761,000	6,812,761,000
Acciones propias en cartera	(2,680,000,000)	-
TOTAL RESERVAS OCASIONALES	24,207,466,959	26,887,466,959

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.
ANEXOS AL ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
DEL 1 DE ENERO A MARZO 31 DE 2022 Y DEL 1 DE ENERO A MARZO 31 DE 2021

ANEXO No. 16
INGRESOS ORDINARIOS

	MARZO 31 DE 2022	MARZO 31 DE 2021
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS		
Morelli	89,000,000	1,148,215,640
Terranova	382,000,000	12,437,581,166
Portofino	3,483,269,190	10,569,552,323
Verona	413,100,000	-
Pratum Etapa I		(445,605,000)
Pratum Etapa II	-	4,687,222,400
Pratum Etapa III	5,904,705,000	-
Reserva del Peñón Etapa II	-	107,850,000
Reserva del Peñón Etapa V	799,000,000	11,000,000
Consorcio Techo II	**2,180,650,000**	**154,700,000**
Consorcio Zaragoza	-	**3,075,896,545**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Andalucia y Rioja	-	**6,818,079,138**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**2,889,299,100**	-
Total Venta de Inmuebles	**16,141,023,290**	**38,564,492,212**
APROVECHAMIENTOS		
Camino Verde	8,250,000	18,963,500
Morelli	-	11,850,340
Terranova	-	68,022,374
Portofino	13,351,550	72,604,170
Verona	17,531,000	7,292,000
Pratum Etapa III	-	12,734,400
Nogales Etapa III	-	-
Santelmo	1,000,000	3,000,000
Torre Nexus	1,680,000	11,308,600
Riviera	9,525,075	-
Capri	4,916,000	-
Madeira	7,844,900	-
Reserva del Peñón Etapa V	29,225,000	-
Consorcio Techo II	**15,473,750**	**9,360,789**
Consorcio Zaragoza	-	**16,134,273**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Rioja	**2,666,667**	**37,360,398**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**56,071,076**	**24,983,530**
Total Aprovechamientos por incumplimiento del negocio	**167,535,018**	**293,614,374**
DESCUENTOS Y DEVOLUCIONES EN VENTAS		
Consorcio Techo II	**(55,000,000)**	-
Total Descuentos y Devoluciones en Ventas	**(55,000,000)**	-
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	**16,253,558,308**	**38,858,106,586**

ANEXO No. 17
COSTO DE VENTAS

Morelli	88,055,364	991,100,934
Terranova	269,442,970	9,323,892,460
Portofino	3,162,381,532	8,672,249,651
Verona	299,505,034	-
Pratum Etapa I	-	(325,306,311)
Pratum Etapa II	-	3,645,378,815
Pratum Etapa III	4,771,306,988	-
Reserva del Peñón II	-	107,850,000
Reserva del Peñón V	1,497,387,459	11,000,000
Consorcio Techo II	**1,997,002,873**	**143,086,248**
Consorcio Zaragoza	-	**2,017,572,799**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Andalucia y Rioja	-	**5,996,053,411**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**2,241,410,498**	-
TOTAL COSTO DE VENTAS	**14,326,492,718**	**30,582,878,007**

130

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Anexo 2023 Notas

URBANSA

131

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
DE PROPOSITO ESPECIAL
A 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020
(En Pesos Colombianos)

ACTIVO	DICIEMBRE 31 DE 2021	DICIEMBRE 31 DE 2020
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalente de Efectivo - Nota 7	**17,756,798,900**	**20,518,213,119**
Caja	43,765,690	29,705,798
Bancos	540,915,200	492,824,722
Cuentas de Ahorro	7,644,306,202	9,621,153,426
Inversiones Equivalentes al Efectivo	9,527,811,808	10,374,529,173
Activos Financieros	**150,679,968**	**101,014,280**
Inversiones medidas al costo amortizado	150,679,968	101,014,280
Cuentas Comerciales por Cobrar - Nota 8	**80,514,249,162**	**66,141,133,317**
Clientes - **Nota 8.1**	57,054,266,223	51,922,302,159
Anticipos de Impuestos y Contribuciones - **Nota 8.2**	15,853,604,681	8,074,577,199
Cuentas por Cobrar a Trabajadores - **Nota 8.3**	786,511,246	764,040,325
Deudores Varios - **Nota 8.4**	7,433,764,913	5,965,947,539
Deterioro de Cuentas por Cobrar - **Nota 8.5**	(613,897,902)	(585,733,906)
Inventarios	**235,423,433,963**	**170,052,677,016**
Obras de Construcción en Curso - **Nota 9**	235,423,433,963	170,052,677,016
Otros Activos No Financieros - Nota 10	**990,608,094**	**1,069,765,527**
Pagos Anticipados - **Nota 10.1**	65,847,372	59,548,097
Anticipos y Avances - **Nota 10.2**	924,760,722	1,010,217,430
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**334,835,770,087**	**257,882,803,259**
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos Financieros - Nota 11	**2,904,477,534**	**2,701,702,657**
Inversiones al Método de Participación Patrimonial	376,805,503	381,192,295
Activos Financieros al Valor Razonable	2,527,672,031	2,320,510,362
Inventarios	**91,336,979,598**	**104,939,252,087**
Obras de Construcción en Curso - **Nota 12**	42,626,892,184	59,414,994,796
Lotes Futuros Desarrollos - **Nota 13**	48,710,087,414	45,524,257,291
Propiedad, Planta y Equipo - Nota 14	**5,751,291,925**	**5,383,430,518**
Construcciones y Edificaciones	5,415,845,282	5,415,845,282
Equipo de Oficina	98,390,389	105,816,411
Equipo de Computación y Comunicación	391,989,838	426,109,219
Flota y Equipo de Transporte	230,827,505	59,627,505
Maquinaria y Equipo	563,459,417	228,203,365
Bienes en Leasing Financiero	302,000,000	302,000,000
Depreciación Acumulada	(1,251,220,505)	(1,154,171,263)
Intangibles - Nota 15	**79,573,284**	**50,094,546**
Licencias	121,678,880	70,866,277
Amortización Acumulada	(42,105,596)	(20,771,731)
Impuesto Diferido Activo - Nota 16	**651,199,196**	**706,202,565**
Impuesto Diferido Activo	651,199,196	706,202,565
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**100,723,521,538**	**113,780,682,374**
TOTAL ACTIVO	**435,559,291,625**	**371,663,485,633**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
DE PROPOSITO ESPECIAL
A 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020
(En Pesos Colombianos)

PASIVO	DICIEMBRE 31 DE 2021	DICIEMBRE 31 DE 2020
PASIVO CORRIENTE		
Pasivos Financieros - Nota 17	**108,645,725,159**	**46,199,610,838**
Bancos Nacionales - **Nota 17.1**	85,171,621,227	23,754,228,383
Arrendamientos Financieros - **Nota 17.2**	47,489,884	99,417,952
Obligaciones con Particulares - **Nota 17.3**	4,819,655,894	5,740,957,280
Obligaciones con Accionistas - **Nota 17.4**	18,606,958,153	16,605,007,222
Proveedores - Nota 18	**3,880,153,351**	**5,198,888,405**
Proveedores Nacionales	3,880,153,351	5,198,888,405
Cuentas por Pagar Comerciales - Nota 19	**16,843,898,240**	**23,544,049,389**
Retención en la Fuente	771,194,570	570,280,656
Retención de Iva	110,263,090	124,197,296
Retención Impuesto de Industria y Comercio	125,176,316	88,286,783
Retenciones y Aportes de Nómina	4,857,745	220,228,130
Acreedores Varios	15,832,406,519	22,541,056,524
Pasivos por Impuestos Corrientes - Nota 20	**2,971,400,531**	**2,649,856,453**
Impuesto de Renta y Complementarios	1,605,507,000	1,807,677,000
Impuesto sobre las Ventas por Pagar	24,926,602	10,885,230
De Industria y Comercio	1,340,966,929	831,294,223
Beneficios a Empleados por Pagar - Nota 21	**1,484,426,963**	**1,263,560,629**
Salarios por pagar	-	900,195
Cesantias Consolidadas	755,185,503	674,563,921
Intereses sobre Cesantias	86,658,599	78,405,100
Vacaciones Consolidadas	642,582,861	509,691,413
Provisiones - Nota 22	**13,932,269,129**	**6,092,786,233**
Para Mantenimiento y Reparaciones	13,932,269,129	6,092,786,233
Otros Pasivos No Financieros - Nota 23	**87,408,472,147**	**71,828,758,578**
Ingresos Recibidos por Anticipado	-	9,419,054
Anticipos y Avances Recibidos - **Nota 23.1**	77,462,384,325	63,845,646,215
Ingresos Recibidos para Terceros	-	914,840
Retenciones a Terceros Sobre Contratos - **Nota 23.2**	9,946,087,822	7,972,778,469
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**235,166,345,519**	**156,777,510,524**
PASIVO NO CORRIENTE		
Pasivos Financieros - Nota 24	**14,850,000,000**	**44,305,725,046**
Bancos Nacionales - **Nota 24.1**	14,850,000,000	44,305,725,046
Impuesto Diferido Pasivo	**841,053,770**	**744,150,083**
Impuesto Diferido Pasivo	841,053,770	744,150,083
Otros Pasivos No Financieros - Nota 25	**4,326,849,425**	**4,323,180,409**
Anticipos y Avances Recibidos - **Nota 25.1**	4,326,849,425	4,323,180,409
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**20,017,903,195**	**49,373,055,538**
TOTAL PASIVO	**255,184,248,714**	**206,150,566,063**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
DE PROPOSITO ESPECIAL
A 31 DE DICIEMBRE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020
(En Pesos Colombianos)

PATRIMONIO	DICIEMBRE 31 DE 2021	DICIEMBRE 31 DE 2020
Capital Suscrito y Pagado - Nota 26	**24,000,000,000**	**24,000,000,000**
Capital Suscrito y Pagado	24,000,000,000	24,000,000,000
Reservas	**36,207,466,959**	**32,074,705,959**
Reservas Obligatorias	12,000,000,000	12,000,000,000
Reservas Ocasionales	24,207,466,959	20,074,705,959
Utilidades Acumuladas	**119,128,521,238**	**108,606,320,567**
Utilidad Acumulada	86,179,962,488	73,537,855,636
Utilidad Acumulada por Convergencia	12,213,597,078	13,226,705,832
Utilidad del Presente Ejercicio	20,734,961,672	21,841,759,099
Otro resultado Integral	**1,039,054,713**	**831,893,044**
Inversiones Medidas al Valor Razonable	1,039,054,713	831,893,044
TOTAL PATRIMONIO	**180,375,042,910**	**165,512,919,570**
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**435,559,291,625**	**371,663,485,633**

CAMILO ALBERTO TOBÓN ORDÓNEZ
Representante Legal
C.C 79.469.089 de Bogotá

LUZ MARY LOPEZ PINEDA
Contador
TP. 91471 - T

EDWIN ROBERTO DÍAZ JIMENEZ
Revisor Fiscal
TP. 145151 - T

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS SEPARADO
DE PROPOSITO ESPECIAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2021 Y DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(En Pesos Colombianos)

	1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
INGRESOS ORDINARIOS - Nota 27	**202,008,424,001**	**178,880,809,374**
Venta de Inmuebles	201,202,425,801	178,001,778,807
Contrato de Mejoras	-	59,277,768
Aprovechamiento por Incumplimiento de Negocio	1,130,642,368	961,855,258
Descuentos	(324,644,168)	(142,102,459)
COSTO DE VENTAS - Nota 28	**(156,839,767,115)**	**(135,797,342,475)**
UTILIDAD BRUTA	**45,168,656,885**	**43,083,466,899**
GASTOS OPERACIONALES - Nota 29	**(23,433,219,174)**	**(20,774,944,867)**
Gastos de Personal	(16,410,731,888)	(14,493,137,033)
Gastos de Administración	(6,188,273,474)	(5,615,125,306)
Gastos Administración Ventas	(834,213,813)	(666,682,528)
UTILIDAD OPERACIONAL	**21,735,437,712**	**22,308,522,032**
OTROS INGRESOS - Nota 30	**2,583,123,303**	**2,704,593,009**
Financieros	339,599,369	783,187,009
Otros	2,243,523,934	1,921,406,000
OTROS GASTOS - Nota 29	**(1,861,516,287)**	**(1,279,645,317)**
Financieros	(1,479,744,393)	(1,142,753,942)
Gastos Diversos	(381,771,894)	(136,891,375)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	**22,457,044,728**	**23,733,469,724**
Provisión Impuesto de Renta y Complementarios	**(1,722,083,056)**	**(1,891,710,625)**
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**20,734,961,672**	**21,841,759,099**
OTRO RESULTADO INTEGRAL	**207,161,669**	**223,901,189**
Inversiones Medidas al Valor Razonable	207,161,669	223,901,189
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	**20,942,123,341**	**22,065,660,288**

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

CAMILO ALBERTO TOBÓN ORDÓNEZ
Representante Legal
C.C 79.469.089 de Bogotá

LUZ MARY LOPEZ PINEDA
Contador
TP. 91471 - T

EDWIN ROBERTO DÍAZ JIMENEZ
Revisor Fiscal
TP. 145151 - T

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(En Pesos Colombianos)

	ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	01-ene-21 31-dic-21	01-ene-20 31-dic-20
	UTILIDAD DEL PERIODO (ESTADO DE RESULTADOS)	20,734,961,672	21,841,759,099
	PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
(+)	Depreciaciones	265,588,439	245,212,567
(+)	Amortizaciones	86,386,040	87,221,356
(+)	Deterioro deudores	28,163,996	195,346,148
(-)	Utilidad en el metodo de participación	-	7,623,537
(+)	Perdida en el metodo de participación	4,386,792	-
(+)	Provision del Impuesto de Renta y Complementarios	1,757,414,056	1,891,710,625
	EFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN	**22,876,900,994**	**24,253,626,257**
	CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERACIONALES		
(-)	Aumento deudores y otras cuentas por cobrar	14,401,279,841	747,766,646
(+)	Disminución de Inventarios	-	7,431,957,015
(-)	Aumento Inventarios	51,768,484,460	-
(-)	Aumento otros activos	-	125,346,344
(+)	Disminución de otros activos	16,366,655	-
(+)	Aumento de Proveedores	-	1,934,187,058
(-)	Disminución Proveedores	1,318,735,054	-
(-)	Disminución cuentas por pagar Comerciales	5,334,257,619	16,323,169,879
(+)	Aumento Beneficios a Empleados	220,866,334	274,547,184
(+)	Aumento de Provisiones	7,839,482,896	-
(-)	Disminución de Provisiones	-	1,768,061,011
(+)	Aumento de otros pasivos	15,583,382,585	2,813,180,722
(-)	Pago de Impuestos	2,649,856,453	3,189,749,587
	FLUJO DE EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(28,935,613,963)**	**14,553,404,769**
	ACTIVIDADES DE INVERSION		
(-)	Aumentan inversiones al costo amortizado	49,665,688	-
(+)	Disminución inversiones al costo amortizado	-	12,485,720
(-)	Adquisición propiedad, planta y equipo	633,449,846	245,426,674
(-)	Aumento de intangibles	53,074,000	68,604,880
	FLUJO DE EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	**(736,189,534)**	**(301,545,834)**
	ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
(+)	Nuevas Obligaciones Financieras	109,150,669,397	100,960,269,659
(+)	Nuevas Obligaciones con entidades no Financieras	10,212,623,510	7,316,806,680
(-)	Pago Obligaciones Financieras	77,189,001,596	101,126,261,135
(-)	Pago de Obligaciones con entidades no Financieras	9,131,973,965	2,915,941,314
(-)	Pago Leasing Financiero	51,928,068	43,811,803
(-)	Pago de Dividendos	3,400,000,000	7,500,000,000
(-)	Readquisición de Acciones	2,680,000,000	-
	FLUJO DE EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION	**26,910,389,278**	**(3,308,937,913)**
	TOTAL - AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	**(2,761,414,219)**	**10,942,921,022**
	EFECTIVO AÑO ANTERIOR	**20,518,213,119**	**9,575,292,097**
	EFECTIVO PRESENTE AÑO	**17,756,798,900**	**20,518,213,119**

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros

CAMILO ALBERTO TOBÓN ORDÓNEZ
Representante Legal
C.C 79.469.089 de Bogotá

LUZ MARY LOPEZ PINEDA
Contador
TP. 91471 - T

EDWIN ROBERTO DÍAZ JIMENEZ
Revisor Fiscal
TP. 145151 - T

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En pesos Colombianos)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Reserva Legal	Reservas Ocasionales	Utilidad del Ejercicio	Utilidades acumuladas	Efectos ORI	Patrimonio total
Saldo Inicial 2021	**24,000,000,000**	**12,000,000,000**	**20,074,705,959**	**21,841,759,099**	**86,764,561,468**	**831,893,044**	**165,512,919,570**
							-
Traslado de Utilidad del periodo a Utilidad Acumulada				(21,841,759,099)	21,841,759,099		-
Apropiación - Reserva							-
Dividendos Decretados					(3,400,000,000)		(3,400,000,000)
Utilidad del Año 2021				20,734,961,672			20,734,961,672
Readquisición de Acciones			6,812,761,000		(6,812,761,000)		-
Acciones propias en cartera			(2,680,000,000)				(2,680,000,000)
							-
Total Resultado del Periodo	**-**	**-**	**4,132,761,000**	**(1,106,797,427)**	**11,628,998,099**	**-**	**14,654,961,672**
Inversiones Medidas a Valor Razonable						207,161,669	207,161,669
Total Otro Resultado Integral	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**207,161,669**	**207,161,669**
Saldo Final a 31 de Diciembre de 2021	**24,000,000,000**	**12,000,000,000**	**24,207,466,959**	**20,734,961,672**	**98,393,559,567**	**1,039,054,713**	**180,375,042,910**

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido	Reserva Legal	Reservas Ocasionales	Utilidad del Ejercicio	Utilidades acumuladas	Efectos ORI	Patrimonio total
Saldo Inicial 2020	**24,000,000,000**	**12,000,000,000**	**20,074,705,959**	**26,979,736,852**	**67,284,824,616**	**607,991,855**	**150,947,259,283**
							-
Traslado de Utilidad del periodo a Utilidad Acumulada				(26,979,736,852)	26,979,736,852		-
Apropiación - Reserva Legal							-
Dividendos Decretados					(7,500,000,000)		(7,500,000,000)
Utilidad del Año 2020				21,841,759,099			21,841,759,099
							-
Total Resultado del Periodo	**-**	**-**	**-**	**(5,137,977,753)**	**19,479,736,852**	**-**	**14,341,759,099**
Inversiones Medidas a Valor Razonable						223,901,189	223,901,189
Total Otro Resultado Integral	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**223,901,189**	**223,901,189**
Saldo Final a 31 de Diciembre de 2020	**24,000,000,000**	**12,000,000,000**	**20,074,705,959**	**21,841,759,099**	**86,764,561,468**	**831,893,044**	**165,512,919,570**

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros

CAMILO ALBERTO TOBÓN ORDÓNEZ
Representante Legal
C.C 79.469.089 de Bogotá

LUZ MARY LOPEZ PINEDA
Contador
TP. 91471 - T

EDWIN ROBERTO DÍAZ JIMENEZ
Revisor Fiscal
TP. 145151 - T

135

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
FECHA DE CORTE: DICIEMBRE 31 DE 2021
Cifras presentadas en pesos Colombianos

NOTA 1. INFORMACION DE LA SOCIEDAD

Urbanizadora Santafé de Bogotá Urbansa S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes colombianas como entidad privada el 15 de julio de 1991, con escritura pública No. 4.408 de la notaria 18 de Bogotá. La compañía tiene como objeto social el estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de obras civiles y construcciones, públicas o privadas; la prestación de servicios técnicos en los diferentes campos de la ingeniería civil, de asesoría y de interventoría de obras; la realización de trabajos, estudios y proyectos en materia de urbanización y arquitectura. La dirección de su sede principal es Carrera 12 No. 98 - 35 Piso 5 en la ciudad de Bogotá D.C., y el término de duración de la compañía expira el 15 de julio del año 2091.

NOTA 2. HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA

2.1 Negocio en Marcha

Urbansa S.A. es una compañía dedicada a la promoción, gerencia, construcción y venta de desarrollos inmobiliarios propios en asociación o de terceros.

El historial de ingresos, márgenes brutos y netos de la compañía, han demostrado a lo largo de los años que la hipótesis de negocio en marcha es apropiada, entre otras razones por las siguientes:

- No se adquieren terrenos con deuda.
- La propuesta de valor (Precio-Producto-Sitio), se analiza suficientemente para ofrecer al mercado una alternativa ganadora
- Se utiliza la preventa como mecanismo para asegurar un punto de equilibrio adecuado para la ejecución de los proyectos
- La recuperación de la inversión en los proyectos está ajustada al tipo de proyecto y producto ofrecido, de tal suerte que la TIR siempre es favorable para la compañía.
- Disponemos de un amplio índice de cobertura calculado sobre las separaciones de los proyectos
- Somos austeros en los gastos
- El inventario de producto terminado sin vender es financiado con el patrimonio de la compañía.

- Dentro de los doce meses siguientes, Urbansa no tiene planeado cesar operaciones, por ende en el año 2020 se mantiene en negocio en marcha.
- La compañía en el próximo periodo estima construir proyectos VIP, VIS y No VIS.

2.2 Aspectos Financieros COVID 19

El año 2020 estuvo marcado por el inicio de la pandemia por el Covid-19; lo que genero retos importantes para el área asumiendo el estudio, elaboración, gestión de aprobación, implementación, capacitación, seguimiento y control de los 23 protocolos de bioseguridad que fueron necesarios para iniciar actividades, ajustando las indicaciones del Ministerio de Vivienda con los requerimientos exigidos en el Distrito Capital y los municipios, para las obras, salas de ventas y sedes. De igual forma se gestionaron múltiples campañas y circulares con el fin de prevenir la propagación del virus y no afectar la operación.

En el mes de marzo y como consecuencia de la Emergencia Sanitaria, fue necesario reaccionar ante las cuarentenas estrictas, enviando a los colaboradores para realizar sus labores desde casa, así mismo se implementaron nuevos procesos, se fortalecieron las comunicaciones y redes de sistemas de la Compañía con el fin de que el desarrollo de las actividades se pudiera seguir haciendo a pesar de las medidas estrictas, se cambiaron algunos perfiles con el fin de pudieran continuar con labores desde la casa, todo lo anterior, propendiendo por mantener la estabilidad laboral durante la crisis. Así mismo, se destaca que el sector de la construcción fue uno de los primeros en implementar los Protocolos de bioseguridad de Covid para desarrollar las obras, lo cual permitió retomar las mismas luego de 57 días de suspensión de actividades.

Con un apoyo y direccionamiento permanente de la Junta Directiva, se logró dimensionar y gestionar la crisis presentada en los años 2020 y 2021, sin que ello implicara un riesgo para la operación, por el contrario se logró propender por la estabilidad y continuidad de Urbansa y de sus colaborares.

NOTA 3. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Urbansa preparó sus estados financieros de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes a la fecha; a la Ley 1314 de 2009 y su Decreto único reglamentario 2420 de 2015, y sus modificatorios

incluyendo el Decreto compilatorio 2483 de diciembre de 2018 y Decreto 2270 de diciembre de 2019, aplicando NIIF Plenas (Grupo 1), de acuerdo con las normas contables vigentes establecidas por el Ministerio de Industria y Comercio y Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Por autorización de la Superintendencia de Sociedades la compañía aplica la normatividad del Grupo 1 – NIIF Plenas para el reconocimiento y medición de sus estados financieros.

NOTA 4. BASES DE MEDICIÓN

4.1. Base de contabilidad de devengo

Urbansa prepara sus estados financieros sobre la base de acumulación o devengo, por tanto los hechos se reconocen y registran en la fecha en que ocurren y no en la fecha en que se cobran o se pagan.

4.2. Importancia relativa y materialidad

La información es relevante o tendrá importancia relativa si puede, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios con base en los estados financieros, debe medirse en forma individual cada vez que ocurra una transacción relevante, inexacta, una omisión o error, considerando las circunstancias que lo rodean.

Para el caso de Urbansa todas las partidas de ingresos, costos y gastos que se consideren materiales o con importancia relativa, se revelarán de forma separada indicando su naturaleza e importe dando alcance a lo indicado en la NIC 1 Presentación Estados Financieros, párrafo 97.

4.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en cada una de las cuentas que maneja Urbansa se registran y se presentan en los estados financieros en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, que es el peso colombiano.

4.4 Partidas en el estado de resultados integral

El estado de resultados integral, es el estado financiero que refleja la utilidad integral total, tomando tanto los ingresos y gastos que están en resultado, como los ingresos y gastos no realizados.

Según la NIC 1 párrafo 99, el Estado de Resultados Integral se puede presentar de 2 formas: Por la naturaleza de los gastos o por su función, para el caso específico de Urbansa dicho estado financiero se presentará bajo el método de función de los gastos ya que por el modelo de negocio que se desarrolla este método proporciona información más fiable y relevante.

4.5 Participación en Consorcios y Contratos de Colaboración Empresarial

Urbansa en el desarrollo de su objeto social, realiza asociaciones estratégicas

como es el caso de los consorcios. Para estos casos la entidad presentará los estados financieros del consorcio bajo normatividad local y demás información que sea pertinente, de modo que permita a sus consorciados reconocer su participación de acuerdo a la clasificación y políticas aplicables a cada uno bajo NIIF.

En el caso de Urbansa cuando realice este tipo de asociaciones denominados acuerdos conjuntos, se evaluará el tipo de acuerdo para poder incorporarlo en los estados financieros dando alcance a lo descrito en la política de acuerdos conjuntos, así:

- ✓ Si Urbansa participa de un negocio conjunto reconocerá su participación como una inversión y se reconoce utilizando el método de participación de acuerdo con la NIC 28.
- ✓ Si Urbansa hace parte de una operación conjunta, registrará su participación en activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, en los consorcios conformados para el desarrollo de proyectos.

El detalle de la participación en consorcios que tiene Urbansa al terminar el 2020, es la siguiente:

- ✓ Consorcio Zaragoza 50%
- ✓ Consorcio Techo 50%
- ✓ Consorcio Portos Sabana 80 50%

El detalle de la participación en Convenios de Colaboración Empresarial que tiene Urbansa al terminar el 2020, es la siguiente:

- ✓ Deco, Fundación Social, Fiduciaria Colmena – Calle 170 50%

4.6. Compensación de saldos y transacciones

Los activos y pasivos se presentan compensados en los estados financieros, si y solo si, existe un derecho legal o normativo exigible a la fecha de cierre que obligue a recibir o cancelar los montos reconocidos por su valor neto, y cuando existe una intención de compensar en una base neta para realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

4.7. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los

resultados reales pueden diferir de estas estimaciones; durante el ejercicio en curso, no se han efectuado juicios, estimaciones y supuestos materiales que hayan generado un efecto de carácter relevante.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimaciones que tienen un riesgo significativo son las tasas de interés de mercado para descontar las cuentas por cobrar y por pagar y estimaciones de cálculos de provisiones, las cuales no generaron importancia relativa sobre los actuales estados financieros.

4.8. Cambios normativos

CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias"; mediante la expedición del Decreto 2270 de Diciembre de 2019, se reglamentó la actualización del marco normativo incorporando esta interpretación que define criterios para el reconocimiento de disputas con la dirección de impuestos para las empresas del Grupo 1, y actualizan las disposiciones en materia de aseguramiento de la información, aplicable para el año 2020.

La administración estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto relevante en los estados financieros de Urbansa en el ejercicio de su primera aplicación.

NOTA 5. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Efectivo y equivalentes al efectivo

Bajo esta denominación se agrupan las cuentas representativas de los recursos de liquidez inmediata con las que cuenta Urbansa. Para este grupo se presentan los saldos de las cuentas caja (caja principal y cajas menores), bancos (cuentas corrientes y cuentas de ahorro), inversiones equivalentes al efectivo (fondos de inversión colectiva y TIDIS).

En el estado de flujo de efectivo las actividades generadoras de efectivo se clasifican en las siguientes:

a) Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios por la venta de inmuebles y contratos de construcción, así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
b) Actividades de inversión: son las actividades relativas a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

c) Actividades de financiación: son actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Los movimientos de las actividades de operación, inversión y financiación son determinados por el método indirecto de acuerdo con la política definida por Urbansa.

Activos y pasivos financieros

Se reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, Urbansa, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. Una vez dichos derechos contractuales expiren dichos activos y pasivos serán dados de baja.

Urbansa, clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado o al valor razonable sobre la base de:

a) Modelo de negocio para gestionar los activos financieros.
b) Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.
c) Corrientes y no corrientes que serán gestionados durante la vigencia o en un tiempo según las disposiciones de la alta dirección.

Urbansa clasifica los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por:

a) Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados.

b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumpla con los requisitos para su baja en cuentas o que no tenga una fecha definida de pago.

Urbansa reconoce sus pasivos financieros, en el momento en que se convierte en parte obligada (adquiere obligaciones), según los términos contractuales de la operación, lo cual sucede cuando se recibe el préstamo (dinero). En general esto ocurre cuando el banco deposita los recursos en una cuenta bancaria y/o realiza giro de cheque a Urbansa o a terceros.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Urbansa reconocerá como menor valor de la obligación financiera, en una subcuenta contable todos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la obligación financiera.

Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de

duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los costos incrementales se reconocerán como menor valor del pasivo, solamente si exceden los límites de materialidad establecidos.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizados en actividades de inversión de activos aptos, se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo apto que corresponda hasta el momento en que el activo apto se encuentre disponible para su uso.

Inversiones en asociadas

Las inversiones que Urbansa posee, son aquellas donde puede ejercer influencia significativa pero sin tener el control, las cuales se registran por el método de la participación. Estas inversiones son registradas inicialmente al costo y su valor en libros es modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada período. Si estás registran utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, Urbansa también reconoce la participación que le corresponde en tales resultados.

Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a todas las cuentas por cobrar consideradas como activo financieros, Urbansa considera las siguientes cuentas por cobrar dentro de sus activos financieros:

- ✓Clientes
- ✓Anticipos de Impuestos y contribuciones
- ✓Cuentas por cobrar a trabajadores
- ✓Deudores varios
- ✓Otras cuentas por cobrar

Urbansa reconoce la pérdida por deterioro en el estado de situación financiera después de que exista evidencia objetiva. Para el análisis colectivo el valor de la perdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Medición inicial

Para la venta de bienes inmuebles se da en el momento de la escrituración y para la prestación de servicios mediante estimación realizada sobre los ingresos.

Medición posterior

Se valorizan a su "costo amortizado", usando el método del "tipo de interés efectivo", menos cualquier pérdida por deterioro. Utilizará el costo amortizado cuando se superen los límites de materialidad establecidos por la empresa (activos financieros cuyo plazo pactado supere los 360 días)

La referencia normativa que Urbansa tuvo en cuenta para la medición, presentación y revelación de las cuentas por cobrar fueron:

Deterioro de cuentas por cobrar

El deterioro en las cuentas por cobrar se aplica a los grupos de activos financieros: clientes, anticipo de impuestos y contribuciones, cuentas por cobrar a trabajadores, y otras cuentas por cobrar. Urbansa evaluará al cierre de cada ejercicio si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos están deteriorados.

Pasivos financieros

Esta categoría comprende principalmente los créditos de tesorería, crédito constructor, capital de trabajo, leasing, créditos con particulares y accionistas. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes y no corrientes.

Otros pasivos financieros

Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes y no corrientes a menos que tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

Inventarios

<u>Proyectos en ejecución</u>

Los elementos que componen las obras en construcción de Urbansa incluyen:

- ✓ Terrenos
- ✓ Materiales de obra
- ✓ Mano de obra
- ✓ Subcontratación
- ✓ Costos indirectos
- ✓ Costos de financiación
- ✓ Anticipos para compras de inventarios
- ✓ Otros costos de inventarios

Los anticipos de obra corresponden a un porcentaje entregado al proveedor para la adquisición de inventarios, los cuales se reconocen en una sub cuenta del inventario y se trasladan a la cuenta correspondiente, cuando se realice la totalidad del pago al proveedor.

El costo de construcción de los proyectos, incluye los costos de adquisición de terrenos, diseño, los materiales (si es probable que Urbansa obtenga descuentos, este debe reconocerse como un menor valor del inventario), la mano de obra directa, depreciación, impuesto a las ventas, en la medida en que no sea descontable, otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales) y otros costos directos, además de los costos por intereses en el caso que se cumpla con las condiciones para ser designados como activos aptos. El costo de adquisición de materiales para construcción, incluye el precio de compra, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de los materiales o los servicios adquiridos.

Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en el estado de resultados.

Propiedades planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registran al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas y en su caso, pérdidas por deterioros.

El costo incluye: el precio de compra (valor nominal según los acuerdos contractuales y precios fijados con los proveedores, menos descuentos financieros y comerciales, rebajas y más el impuesto al valor agregado (IVA), en la medida en que no sea descontable de otros impuestos), todos los aranceles de importación; así mismo todo impuesto que recaiga sobre la adquisición del bien y todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la empresa hasta que se encuentre en condiciones de uso. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición no podrán ser capitalizados, a menos que sea probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en el estado de resultados cuando sean incurridos.

La depreciación de propiedades, planta y equipo, es calculada utilizando el método de línea recta. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma

separada.

Los costos de financiación incurridos para la construcción de un activo son activados durante el período necesario para construir y preparar el activo para el uso que se pretende. Los otros costos de financiación se llevan a gastos cuando se incurren.

Los siguientes activos se medirán posteriormente bajo el modelo del costo, por tanto se mantiene el costo asignado en la medición inicial hasta el retiro del activo; el saldo en libros del activo reflejará el costo menos los cargos por depreciación acumulada y valores acumulados por pérdidas de deterioro de valor:

- ✓ Flota y equipo de transporte.
- ✓ Equipo de oficina
- ✓ Maquinaria y equipo
- ✓ Equipos de computación y comunicación

El detalle por clase de las vidas útiles aplicadas en el rubro propiedades y equipos es el siguiente:

ACTIVO	VIDA ÚTIL
Edificaciones	60 años
Equipo de oficina	10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de computación y comunicación	5 años
Flota y equipo de transporte	5 años y un valor residual 10%

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, ajustándolos, en su caso, una vez al año de acuerdo con su uso, indicadores de deterioro y valores residuales.

Activos intangibles

Son activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física. Urbansa reconocerá como activos intangibles aquellos activos que sean identificables de forma separada, sobre los cuales es probable que se generen beneficios económicos futuros para la entidad, y en donde el costo del activo puede ser medido de forma fiable además que exista control sobre los mismos.

Medición inicial

Hacen parte de la medición inicial el precio de adquisición incluidos los costos y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas y, cualquier otro costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso.

Medición Posterior

La medición posterior de las licencias y derechos de software se hará bajo el modelo del costo (costo inicial, menos amortización acumulada, menos deterioro si lo hubiere), por lo tanto se mantiene el costo asignado en la medición inicial hasta el retiro del activo.

A continuación se describen los principales tipos de intangibles distintos a la plusvalía:

- ✓ Licencias
- ✓ Derechos de software

En el caso de estos activos serán reconocidos como intangibles aquellos en los que su costo de adquisición supere los tres (3) SMLMV para activos individuales o los diez (10) SMLMV para el caso de activos grupales.

En aquellas licencias de software que no sean separables del hardware como equipos de cómputo y servidores, constituirán un mayor valor de estos activos y se amortizarán por el tiempo estimado de uso del activo tangible, según se define en la política contable de propiedades, planta y equipo bajo NIIF.
Los activos intangibles se amortizarán por el método de línea recta sobre el 100% de su costo según la vida útil proyectada, la cual se establece así:

ACTIVO	VIDA ÚTIL
Software	5 años
Licencias	5 años
Actualizacion de licencias	Entre 1 y 3 años

Al final del periodo contable anual, se debe asegurar que el costo neto en libros de los activos intangibles no exceda su valor recuperable, según lo establecido en la política contable de pérdida por deterioro de valor de los activos bajo NIIF.

Impuestos corrientes e impuestos diferidos

(a) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por impuesto a la renta corriente más los impuestos diferidos reconocidos de acuerdo con la Norma Internacional de

Contabilidad NIC 12.-"Impuesto a la renta". Las obligaciones por impuesto a la renta son reconocidas en los estados financieros con base en las utilidades tributables a la fecha de cierre de los estados financieros y a la tasa de impuesto aprobada o a punto de aprobarse a dicha fecha en el país.

(b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son las obligaciones fiscales que se esperan pagar o compensar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor de los activos y pasivos y las bases fiscales las cuales son para propósitos de reporte financiero.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo, el impuesto diferido se determina usando las tasas de impuestos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha de presentación de los estados financieros y que se espera aplicar, cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias.

Beneficios a los empleados

Se reconocen beneficios laborales relacionados con las contraprestaciones causadas y pagadas a las personas que prestan sus servicios mediante un contrato de trabajo, como retribución por la prestación de sus servicios. Estas contraprestaciones incluyen las obligaciones laborales relacionadas con las prestaciones sociales, contribuciones y aportes establecidos por las leyes laborales y los acuerdos que la entidad tenga con sus colaboradores.

Los beneficios que se otorgan a los colaboradores se clasifican en (2) categorías: beneficios corto plazo y beneficios por terminación, todos ellos recopilados en los diferentes acuerdos y en la política aplicable a "Beneficios a empleados".

Provisiones, pasivos y activos contingentes

Se utilizan estimaciones para el registro de provisiones por obligaciones judiciales y garantías sobre posibles desperfectos en las unidades de vivienda vendidas al público.

La entidad reconoce una provisión cuando; tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se ha

estimado de forma fiable.

Medición inicial y posterior

Estimación razonable (incluye análisis de probabilidad) traída a valor presente definida por la presidencia de la compañía, complementado con experiencia en casos similares y en ocasiones por expertos. Si la posible salida de recursos generará intereses, se deberán reconocer como gasto en cada período contable. Si la contingencia es probable se genera una provisión y si es eventual, se realizarán revelaciones en los estados financieros.

El análisis de probabilidad contempla la clasificación de las contingencias en remota (0%-10%), posible (11% a 50%), probable (51% al 90%) y cierta (91% al 100%). Para esta clasificación se requiere la participación de expertos en el tema específico.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya existencia está sujeta a la ocurrencia o no, de eventos futuros que no se encuentran enteramente bajo el control de la compañía, u obligaciones presentes que surgen de eventos pasados de los cuales no se puede estimar de forma fiable la cuantía de la obligación, o no es probable que tenga lugar una salida de recursos para su cancelación. Los pasivos contingentes no son reconocidos en los estados financieros pero si son revelados en los mismos.

Los activos contingentes son activos de naturaleza posible, surgidos a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de eventos futuros que no se encuentran enteramente bajo el control de la compañía. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros hasta que sea prácticamente cierta su realización, pero se revelan en notas a los estados financieros.

Los pasivos contingentes son revelados y registrados de acuerdo a lo señalado en la nota 30 activos y pasivos contingentes.

Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro otros pasivos no financieros, corresponden a anticipos efectuados por clientes en cumplimiento de la promesa de compra venta suscrita con Urbansa.

Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio.

Identificación	Nombre del Accionista	Acciones	Porcentaje (%)
890,915,992	INUBERCO S.A	10,025,880	41.7745%
900.765.929	INCASAL S.A.S.	6,720,000	28.0000%
890,911,566	INVERSIONES COCONUCOS S.A.S.	2,765,760	11.5240%
900.402.871	PRO ACUARIMANTIMA S.A.S	1,591,920	6.6330%
	ACCIONES PROPIAS EN CARTERA	795,960	3.3165%
32,468,405	ESTHER JARAMILLO ARTEAGA	600,000	2.5000%
42,820,311	ANA ISABEL JARAMILLO ARTEAGA	600,000	2.5000%
900,403,091	TRILIUM S.A.S.	450,240	1.8760%
900,403,349	ABILIMAC S.A.S.	450,240	1.8760%
Total		**24,000,000**	**100%**

Reconocimiento de ingresos

Urbansa reconoce los ingresos que obtenga por sus actividades ordinarias de acuerdo con lo establecido en la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Esta NIIF establece los criterios para el reconocimiento, medición y presentación de los ingresos procedentes de las siguientes actividades:

- Ingresos Ordinarios
- Los otros ingresos (ganancias) por actividades no relacionadas con su objeto social, procedentes de venta de propiedades, planta y equipo, arrendamientos, rendimientos financieros, reintegro de costos, dividendos entre otros.

Los ingresos de actividades ordinarias son los incrementos de beneficios económicos, durante el periodo, que se generan en la realización de las actividades ordinarias o habituales, aumentan el patrimonio de la compañía y no están relacionados con aportes de los socios.

No están bajo el alcance de esta política las cantidades recibidas por cuenta de terceros tales como impuestos sobre las ventas, impuesto al consumo e impuestos para beneficencia y registro, dado que no constituyen entradas de beneficios económicos y no producen aumentos en el patrimonio.

Ingresos por venta de unidades de vivienda

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros, cuando un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes cumplan todos los criterios siguientes:

(a) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;

(b) La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;

(c) La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;

(d) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

(e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

El precio por el cual se registran los ingresos de actividades ordinarias derivados de una transacción se determina, normalmente, por acuerdo entre Urbansa y los clientes. Se medirán al valor razonable de acuerdo al cumplimiento de las obligaciones de desempeño, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar. El precio se acuerda con el cliente al momento de la separación, mediante el documento información general del encargo fiduciario.

El registro contable del descuento se llevará a nivel de subcuenta como menor valor de la venta, con el fin de tener las estadísticas de los descuentos otorgados.

Ingresos por servicios

Cuando el resultado de una transacción, que incorpore ingresos operacionales por prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, dichos ingresos deben reconocerse, considerando la medición del avance hacia la satisfacción de la obligación de desempeño. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las condiciones mencionadas a continuación estipuladas en la normatividad legal vigente (Método del porcentaje de realización):

a. El valor de los ingresos de actividades por la prestación del servicio pueda ser medido con fiabilidad.
b. Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
c. Que el grado de terminación del servicio prestado, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
d. Los costos incurridos en la prestación del servicio, así como los que falten por incurrir hasta completarlo, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios son valorados teniendo en cuenta lo establecido en los contratos y otros convenios entre URBANSA y los terceros (entre las partes de los contratos). Se reconocen a medida que se preste el servicio al cliente

Arrendamientos

Para Urbansa los arrendamientos son contratos que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales al arrendamiento u otros que no son de arrendamiento (Prestaciones de servicios), un arrendatario distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del mismo sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

Se reconocerá un arrendamiento cuando se tenga el derecho a uso, control y un pasivo por concepto de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo; no se tendrán en cuenta bajo este principio los contratos de menor cuantía o contratos con un tiempo inferior a 12 meses.

La medición de los mismos está definida en la Política Contable de Arrendamientos amparada NIIF 16 de arrendamientos.

NOTA 6. GESTIÓN DEL RIESGO

En Urbansa la gestión del riesgo es un proceso continuo, reconocido por la organización como parte de las mejores prácticas corporativas, que busca en todo nivel de la organización salvaguardar la sostenibilidad, crecimiento y solidez del negocio al maximizar probabilidades y consecuencias de eventos positivos o minimizar probabilidades y consecuencias de eventos negativos.

Contribuye con la implementación de estrategias de prevención, protección, control, atención y transferencia de riesgos y así mismo, contribuye con escenarios que favorecen la toma de decisiones.

Nuestro proceso de gestión de riesgos consiste en contextualizar, identificar, analizar, evaluar y tratar los riesgos, mientras que en una acción permanentemente, se comunican y monitorean.

Negocios de construcción

- ✓ Viviendas de Interés Prioritario
- ✓ Viviendas de Interés Social
- ✓ Vivienda No VIS

En la compañía, se agrupan tres categorías de riesgo, donde se identifican los principales a los que está expuesta:

6.1. Riesgos del entorno

6.1.1. Riesgo por exposición a ciclos económicos

La industria de la construcción es motor de la economía y un jugador importante en la generación de empleo, no obstante, es una industria altamente vulnerable a cambios en los ciclos económicos, así como a los cambios en variables económicas tales como, inflación, desempleo, tasas de interés y condiciones de financiamiento.

Respecto a los riesgos asociados por el Covid, en la Compañía sería un impacto importante el cierre de obras por presencia de brotes, o por cuarentenas declaradas por las entidades reguladoras. Este riesgo, se contrarresta con la presencia de los inspectores de seguridad y trabajo en el trabajo y el estricto cumplimiento de los protocolos de bioseguridad. Adicionalmente, el cierre o cese de actividades de oficinas de registro o notarias, lo cual frenaría el curso de la escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias.

6.1.2. Riesgo país, regulatorio y fiscal

Colombia es un país con crecimiento económico atractivo a la inversión, con institucionalidad política claramente establecida, pero con conflictos internos y divisiones políticas reconocidas que llevan a incertidumbres en las condiciones políticas, regulatorias y económicas que en un momento determinado pueden afectar los resultados financieros de la Compañía.

Los mapas de riesgo globales ubican a Colombia como un país en miras a la estabilidad. La pluralidad ideológica tiene un impacto significativo en la legislación departamental y municipal; aspecto que afecta notoriamente actividades como la inmobiliaria.

En términos tributarios, en Colombia, el costo de funcionamiento del estado, la necesidad de programas de inversión con gasto público y el déficit fiscal son amenazas que pueden llegar a afectar el atractivo de algunos negocios y a su vez son oportunidades para la participación en nuevos negocios, cuya estructuración implica el adecuado estudio para no comprometer la generación de flujo de efectivo de la Compañía.

Las ciudades y municipios donde se tiene presencia, gozan de reputación económica y estabilidad política, que no representan un riesgo a la continuidad del negocio.

6.1.3. Riesgo de competencia

En Colombia que es donde se concentran las operaciones de Urbansa, existe un gran número de competidores locales y extranjeros. La compañía posee una reconocida experiencia y una reputación adecuada para participar activamente en los nichos de negocio que son de su interés.

La innovación y desarrollo de modelos vanguardistas hacen que Urbansa S.A sea hoy uno de los mejores competidores en los mercados y nichos de negocio en los que participa. La participación compartida con otras empresas en proyectos donde es importante la suma de experiencias, es también una estrategia que ha permitido aumentar las probabilidades de éxito para operar y participar de negocios en el mercado.

6.2. Riesgos operacionales

En Urbansa identificamos los riesgos operacionales como aquellos que están asociados a la ejecución de procesos administrativos y técnicos en los proyectos.

6.2.1. Riesgos contractuales

Para Urbansa los riesgos contractuales se enmarcan en la posibilidad de cumplimiento de los contratos y aquellos términos que tienen que ver con la promesa de ejecución con el cliente, como: entrega del producto final, especificaciones, plazo, precio.

Durante la ejecución de los contratos, los proyectos son amparados por pólizas de todo riesgo construcción, las mismas buscan la protección patrimonial de la compañía ante la ocurrencia de acontecimientos que pongan en riesgo o comprometan las obras ya ejecutadas.

6.3. Riesgos financieros

En Urbansa se entiende el riesgo financiero como aquellos sucesos asociados a la gestión financiera que tienen un impacto en aspectos como la liquidez, los resultados, los ingresos y el endeudamiento.

6.3.1. Tasa de interés

Tenemos definida una estrategia la cual consiste en tener la deuda financiera en para créditos de tesorería en pesos, atada al DTF mas unos puntos y en créditos de constructor en UVR más unos puntos.

6.3.2. Riesgo de crédito

Dada la solidez patrimonial de la compañía, reflejada en los resultados financieros de los últimos años, contamos con cupos de crédito de las entidades financieras y de las compañías aseguradoras suficientes para apalancar los proyectos, al interior de dichas entidades nuestros indicadores nos sitúan como una de las empresas más conservadoras y prudentes, en el momento de adquirir deuda.

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	2021	2020
CAJA		
Caja - Urbansa	37,728,990	23,469,798
Caja - Consorcio Zaragoza	**1,150,000**	**1,150,000**
Caja - Consorcio Techo II	**1,950,000**	**1,950,000**
Caja - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A	**2,436,700**	**2,386,000**
Caja - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	**-**	**250,000**
Caja - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**500,000**	**500,000**
Total Caja	**43,765,690**	**29,705,798**
BANCOS		
Cuentas Corrientes		
Banco Itaú	3,226,598	29,291,152
Banco Davivienda	32,206,802	133,441,201
Banco de Bogotá	81,855,029	48,087,312
Banco GNB Sudameris - Consorcio Portos Sabana 80	**60,630,548**	**63,871,740**
Banco Caja Social - Consorcio Zaragoza	**178,604,437**	**124,547,932**
Banco Davivienda - Consorcio Zaragoza	**-**	**3,295,516**
Banco Caja Social - Consorcio Techo II	**34,595,489**	**59,107,839**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B Canelo	**101,298**	**100,867**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**149,694,555**	**27,330,904**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D	**443**	**3,750,259**
Total Cuentas Corrientes	**540,915,200**	**492,824,722**
Cuentas de Ahorro		
Bancolombia	1,666,082,096	4,313,567,688
Banco Caja Social	638,890,064	864,138,030
Banco Davivienda	475,894,838	416,855,383
Banco B.B.V.A.	569,877,999	557,183,896
Banco AV Villas	8,878,564	154,294,259
Bancolombia - Consorcio Zaragoza	**3,676,868,843**	**1,292,461,198**
Banco Davivienda - Consorcio Zaragoza	**-**	**481,132**
Banco Caja Social - Consorcio Techo II	**607,752,264**	**1,923,147,704**
Banco Caja Social - Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A	**61,534**	**99,024,136**
Total Cuentas de Ahorro	**7,644,306,202**	**9,621,153,426**
Inversiones Equivalentes al Efectivo		
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN - TIDIS	335,261,632	138,919,929
Valores Bancolombia - Fondo de Inversión Colectiva	49,105,018	33,149,175
Davivienda - Fondo de Inversión Colectiva	9,994,451	9,983,477
Fiduciaria Bancolombia - Fiducuenta	118,702,814	39,551,731
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva	83,872,898	100,411,162
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Torre Nexus	467,574,190	3,456,552,543
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Verona	991,666,899	4,100,000
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Capri	565,423,836	-
Fiduciaria Bogotá S.A. - Fondo de Inversion Colectiva - Camino Verde	-	7,126,000
Fiduciaria Bancolombia - Fiducuenta - Consorcio Zaragoza	**53,224,709**	**102,530,960**
Fiduciaria Bogotá S.A. - Portos Sabana 80	**250,000**	**250,000**
Valores Bancolombia - Renta Liquidez - Consorcio Techo II	**2,723,409**	**2,704,833**
Credicorp Capital Fiduciaria S.A. - F.A. Fiducredicorp Vista - Consorcio Techo	**-**	**13,021,275**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso A - Rioja	**823,083,292**	**2,126,952,869**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso B - Canelo	**110,421,315**	**62,049,057**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso C - Navarra	**5,911,191,395**	**4,277,108,727**
Fiduciaria Colmena - C.C.A. Fideicomiso D	**5,315,948**	**117,436**
Total Inversiones Equivalentes al Efectivo	**9,527,811,808**	**10,374,529,173**
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	**17,756,798,900**	**20,518,213,119**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible ($43.765.690), depósitos de libre disponibilidad en bancos ($8.185.221.402).

Las inversiones financieras se consideran como equivalentes al efectivo, en la medida en que sean fácilmente convertibles a una cantidad determinada de efectivo y estén sujetas a riesgos insignificantes de cambio en su valor.

Dichas inversiones corresponden a fondos de inversión colectiva de alta liquidez, de inmediata disponibilidad y que Urbansa tiene para cumplimiento de compromisos de pago a tercero y para la cancelación de las obligaciones tributarias de corto plazo.

Otro componente que cumplen con la definición y hace parte del efectivo y sus equivalentes, son los saldos por cobrar que se tienen a Fiduciaria Bogotá producto del manejo de recursos de proyectos en preventas.

NOTA 8. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

8.1. Clientes

Las cuentas por cobrar a los clientes, se clasifican de acuerdo a la naturaleza de pago o efectividad de cobro, así:

Clientes: son las cuentas por cobrar que serán canceladas directamente por los clientes en un plazo no mayor a cuatro meses.

Subsidios: son los valores que hacen parte de la deuda, y serán cancelados por medio de las subvenciones asignadas antes de firmar la escritura por parte de las cajas de compensación familiar. Esta opción de pago solo se acepta en los proyectos que conforme a la ley cumplen con los requisitos de vivienda de intereses social (VIS), vivienda de interés prioritario (VIP) y los otorgados por la caja promotora de vivienda militar.

Subrogaciones: son las cuentas por cobrar a los compradores por la adquisición de los desarrollos inmobiliarios de vivienda, las cuales serán abonadas directamente al crédito constructor del proyecto.

Cupos de Venta: Urbansa maneja dos (2) líneas de cupos de venta: una se relaciona con las cuentas por cobrar y que serán canceladas mediante crédito hipotecario con la misma entidad financiera con la que el proyecto solicito el crédito constructor, y que por estar cancelado no se subroga sino que se desembolsa en las cuentas bancarias de Urbansa, y la otra línea tiene que ver con los créditos hipotecarios de los compradores con entidades diferentes a la que aprobó el crédito constructor del proyecto, y que también se desembolsan en las cuentas bancarias de Urbansa.

El saldo de clientes a 31 de diciembre de 2021 comprende:

Subsidios	Saldo a 31 de Diciembre de 2020	(+) Subsidios por escrituración	(-) Recaudo por Subsidios	Saldo a 31 de Diciembre de 2021
Alejandria Etapa VII	85,936,620	-	85,936,620	-
Alejandria Etapa VIII	81,405,380	-	81,405,380	-
Morelli	6,075,334,913	446,347,070	6,410,620,863	111,061,120
Terranova	5,763,034,479	7,323,688,368	4,057,386,627	9,029,336,220
Portofino	378,920,920	14,636,873,936	3,245,670,444	11,770,124,412
Pratum Etapa II	106,214,163	-	106,214,163	-
Consorcio Zaragoza	**3,992,267,583**	**1,161,913,855**	**3,855,954,618**	**1,298,226,820**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**-**	**103,208,100**	**103,208,100**	**-**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**-**	**548,881,192**	**-**	**548,881,192**
Total Subsidios	**16,483,114,058**	**24,220,912,521**	**17,946,396,815**	**22,757,629,764**

Subrogaciones	Saldo a 31 de Diciembre de 2020	(+) Subrogaciones por escrituración	(-) Recaudos por subrogaciones	Saldo a 31 de Diciembre de 2021
Pratum Etapa III	-	11,810,972,595	-	11,810,972,595
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**1,090,000,000**	**3,619,769,500**	**4,559,769,500**	**150,000,000**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**-**	**4,244,238,098**	**-**	**4,244,238,098**
Total Subrogaciones	**1,090,000,000**	**19,674,980,193**	**4,559,769,500**	**16,205,210,693**

Cupos de Venta	Saldo a 31 de Diciembre de 2020	(+) Cupos de Venta por escrituración	(-) Recaudos por cupos de ventas	Saldo a 31 de Diciembre de 2021
Morelli	740,455,169	744,240,287	1,484,695,456	-
Terranova	13,331,701,564	10,601,147,128	23,711,048,692	221,800,000
Portofino	1,626,583,000	31,809,049,439	28,282,275,493	5,153,356,946
Nogales Etapa II	-	1,105,000,000	1,105,000,000	-
Pratum Etapa II	13,095,006,810	3,498,574,000	15,648,356,810	945,224,000
Pratum Etapa III	-	702,156,005		702,156,005
Reserva del Peñón Etapa II	28,594,000	-	28,594,000	-
Reserva del Peñón Etapa V	-	2,232,258,717	7,308,000	2,224,950,717
Consorcio Zaragoza	**2,125,755,149**	**2,195,200,177**	**4,320,955,326**	**-**
Consorcio Techo II	**333,388,599**	**5,009,613,412**	**669,004,843**	**4,673,997,168**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**2,174,310,435**	**7,819,807,823**	**8,861,378,293**	**1,132,739,965**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**-**	**2,852,675,559**	**-**	**2,852,675,559**
Total Cupos de Venta	**33,455,794,725**	**68,569,722,547**	**84,118,616,913**	**17,906,900,360**

Otros	Saldo a 31 de Diciembre de 2020	(+) Otros por escrituración	(-) Recaudos	Saldo a 31 de Diciembre de 2021
En curso				
Nogales Etapa II - Acuña Cubillos Edgar	9,322,060	-	9,322,060	-
Pratum Etapa II - Pardo Cubides Carlos	256,203,558	-	256,203,558	-
Terranova - Ortiz Duarte Omar Henry	10,882,118	-	10,882,118	-
Terranova - Bonilla Bustos Carlos Allende	-	644,537	-	644,537
Consorcio Zaragoza	**10,499,702**	**-**	**10,499,702**	**-**
Procesos Administrativos y Judiciales (1)	-	-	-	
Nogales Etapa II - Muñoz Sanchez Edna Ruth	140,000,000	-	-	140,000,000
Violeta - Rivera Rojas Jorge Enrique	27,000,000	-	-	27,000,000
Roble - Moreno Bohorquez Angie Dayana	2,531,550	-	2,213,000	318,550
Pratum Etapa I - Jimenez Sarmiento Adolfo	84,605,000	-	84,605,000	-
Pratum Etapa I - Jimenez Sarmiento Adolfo	351,543,950	-	351,543,950	-
Morelli - Chavez Alfonso Raul Francisco	-	16,562,320	-	16,562,320
Consorcio Zaragoza - Navarro Pulido Kelly	**805,438**	**-**	**805,438**	**-**
Total Otros	**893,393,376**	**17,206,857**	**726,074,826**	**184,525,407**
TOTAL CLIENTES	**51,922,302,159**	**112,482,822,117**	**107,350,858,054**	**57,054,266,223**

(1) En proceso jurídico (Bernardo Rugeles)

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

8.2. Anticipo de impuestos y contribuciones

Esta cuenta refleja los saldos que Urbansa tiene por cobrar a 31 de diciembre 2021 por concepto de: anticipo de impuesto de renta, anticipo impuesto de industria y comercio de Girardot y Cota, autorretención impuesto de industria y comercio Girardot y Tocancipa, retención en la fuente a favor, autorretención de renta e IVA de los Proyectos VIS, así:

	2021	2020
Anticipo de Impuesto de Renta y Complementarios	195,609,000	544,072,000
Anticipo y saldo a favor de Impuesto de Industria y comercio Girardot	9,398,000	10,435,000
Anticipo de Impuesto de Industria y comercio Tocancipa	-	**104,499,000**
Autorretención - Industria y Comercio Girardot	42,732,845	3,434,383
Autorretención - Industria y Comercio Tocancipa	498,573,000	-
Anticipo de Impuesto de Industria y comercio Cota - Portos Sabana 80	**1,146,585**	**393,000**
Industria y Comercio Retenido Bogotá - Consorcio Techo	**8,514,952**	**646,529**
Retención en la Fuente - Renta	253,173,246	452,068,745
Autorretencion - Renta	670,829,674	887,964,283
IVA V.I.S. - Camino Verde	119,516,681	-
IVA V.I.S. - Morelli	1,137,981,338	1,072,757,900
IVA V.I.S. - Terranova	1,486,891,388	2,246,887,378
IVA V.I.S. - Portofino	1,895,625,221	1,703,634,394
IVA V.I.S. - Verona	2,226,413,647	-
IVA V.I.S. - Capri	10,505,315	-
IVA V.I.S. - Torre Nexus	868,483,936	33,868,464
IVA V.I.S. - Consorcio Zaragoza	**324,789,887**	**623,581,659**
IVA V.I.S. - Navarra	**6,103,419,967**	**390,334,464**
TOTAL ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	**15,853,604,681**	**8,074,577,199**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

8.3. Cuentas por cobrar a trabajadores

Están relacionadas con préstamos para educación, calamidad doméstica, compra y mejora de vivienda y otros conceptos por cobrar, el valor total de las cuentas por cobrar a trabajadores a diciembre 31 de 2021 equivale a $786.511.246.

Los plazos y formas de pago, se autorizan según la política de préstamos, los cuales se encuentran garantizados con la respectiva garantía personal otorgada por cada colaborador.

8.4. Deudores varios

A continuación se detalla por tercero las otras cuentas por cobrar con saldos a 31 de diciembre de 2021.

	2021	2020
Agropecuaria Treserre S.A.S. - Lote Santa Martha	68,491,776	68,491,776
Guillermo Cortes Prieto y otros - Riviera 2	-	129,365,731
Adriana Lucia Galeano y otros - Riviera	51,252,880	40,866,022
Davivienda	908,952	-
Bancolombia	908,952	-
Bogotá Distrito Capital SHD	1,817,904	-
Cemex Colombia S.A.	57,755,450	-
Contratistas Integrados en Construcción S.A.S.	-	1,500,000
Corredor Rodriguez Saul Alejandro	1,998,196	-
Enel Codensa	1,030,335,947	1,030,335,947
Fiduciaria Bogota S.A.	-	58,248
Fiduciaria Davivienda S.A.	6,028,334	-
Fiduciaria Colmena S.A.	126,925,966	81,226,967
Fiducolombia S.A.-P.A.Inversiones Reacol	-	58,516,560
Incapacidades por Cobrar a EPS y ARL	69,030,670	5,553,381
Inversiones y Construcciones Estratégicas S.A	-	149,934,084
Jurado Saavedra Hugo Alberto	200,000	-
Metales y Varillas A.M. S.A.S.	53,528	642,708
Patrimonios Autonomos Fiduciaria Bancolombia S.A.S.	2,759,524	-
Promotora de Centros para Automotores Ltda	4,099,767,754	4,099,767,754
Sinergi Technology Solution S.A.S.	4,825,000	4,425,840
Consorcio Techo II	**-**	**1,778,789**
Consorcio Zaragoza	**-**	**2,322,861**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**22,052,644**	**120,432,804**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	**-**	**-**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	**733,510**	**4,254,860**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**1,887,917,926**	**166,473,207**
Total	**7,433,764,913**	**5,965,947,539**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

8.5. Deterioro en cuentas por cobrar

El deterioro de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que no se podrán cobrar todos los recursos, el monto del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor determinado dentro de los criterios definidos y ponderados para cada cliente, a 31 de diciembre de 2021 se presenta deterioro así:

Año 2021

CLIENTES				
Proyecto	**Subsidio / Crédito**	**Vr. Por Cobrar**	**Vr. Presente**	**Deterioro**
Violeta	1 Crédito	27,000,000	-	27,000,000
Terranova	1 Crédito	644,537	623,134	21,403
Morelli	1 Subsidio	16,562,320	9,093,728	7,468,592
Nogales Etapa II	1 Crédito	140,000,000	48,478,033	91,521,967
Total a Diciembre 31 de 2021		**184,206,857**	**58,194,895**	**126,011,962**

OTRAS CUENTAS POR COBRAR				
Tercero	**Proyecto**	**Vr. Por Cobrar**	**Vr. Presente**	**Deterioro**
Codensa ESP	Palosverdes Etapa 3	32,000,000	6,249,332	25,750,668
Codensa ESP	Alejandria Etapa II	47,610,625	25,321,058	22,289,568
Codensa ESP	Alejandria Etapa V	227,064,148	50,873,573	176,190,575
Codensa ESP	Alejandria Etapa VI	50,876,861	28,164,310	22,712,551
Codensa ESP	Alejandria Etapa VII	152,301,300	113,521,805	38,779,495
Codensa ESP	Alejandria Etapa VIII	112,278,605	87,577,722	24,700,884
Codensa ESP	Guayacanes Etapa III	43,049,744	22,895,416	20,154,328
Codensa ESP	Pratum Etapa I	239,316,732	186,667,925	52,648,807
Codensa ESP	Roble	125,837,931	74,086,748	51,751,183
Fiduciaria Colmena	Fideicomiso A - Andalucia	52,907,884	-	52,907,884
Total a Diciembre 31 de 2021		**1,083,243,830**	**595,357,889**	**487,885,941**

Año 2020

CLIENTES				
Proyecto	**Subsidio / Crédito**	**Vr. Por Cobrar**	**Vr. Presente**	**Deterioro**
Violeta	1 Crédito	27,000,000	-	27,000,000
Roble	1 Subsidio	2,531,550	-	2,531,550
Pratum Etapa I	1 Crédito	436,148,950	156,346,348	279,802,602
Nogales Etapa II	1 Crédito	140,000,000	118,918,642	21,081,358
Zaragoza	2 Subsidios	805,438	-	805,437
Total a Diciembre 31 de 2020		**606,485,938**	**275,264,990**	**331,220,947**

OTRAS CUENTAS POR COBRAR				
Tercero	**Proyecto**	**Vr. Por Cobrar**	**Vr. Presente**	**Deterioro**
Codensa ESP	Palosverdes Etapa 3	32,000,000	7,258,456	24,741,544
Codensa ESP	Alejandria Etapa II	47,610,625	36,522,421	11,088,204
Codensa ESP	Alejandria Etapa V	227,064,148	133,683,415	93,380,733
Codensa ESP	Alejandria Etapa VI	50,876,861	40,259,453	10,617,408
Codensa ESP	Roble	125,837,931	74,086,748	51,751,183
Codensa ESP	Guayacanes Etapa III	43,049,744	33,023,739	10,026,005
Fiduciaria Colmena	Fideicomiso A - Andalucia	52,907,884	-	52,907,884
Total a Diciembre 31 de 2020		**579,347,193**	**324,834,232**	**254,512,961**

NOTA 9. INVENTARIO CORRIENTE

Año 2021

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Promesas de Compraventa	Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión		Lote	Valor de la Inversión	
Pratum Etapa III	1,139,182,986	1,302,553,915	2,763,749	53,925,594	32,962,212,266	-	-	-	35,460,638,510
Verona	-	1,692,443,685	-	16,823,298	-	-	5,100,889,884	27,685,034,965	34,495,191,832
Torre Nexus	-	815,474,536	-	82,171,405	-	-	10,336,000,000	11,675,665,360	22,909,311,301
Camino Verde	-	11,075,523	-	6,776,904	-	-	4,146,019,085	6,586,772,781	10,750,644,293
Reserva del Peñon Etapa V	-	492,313,597	1,479,638,876	8,022,430	8,054,457,648	-	-	-	10,034,432,551
Madeira	-	2,900,032	-	-	3,897,454,332	-	-	1,312,953	3,901,667,317
Portofino	-	796,453,246	-	-	-	-	355,598,205	1,031,853	1,153,083,305
Nogales Etapa II	-	17,252,298	216,573,507	-	294,991,071	-	-	-	528,816,876
Pratum Etapa I	-	93,598,480	-	273,015	325,033,398	-	-	-	418,904,894
Pratum Etapa II	-	292,673,814	-	-	-	-	-	-	292,673,814
Terranova	-	247,537,281	-	490,875	-	-	32,836,759	1,011,699	281,876,614
Morelli	-	60,111,466	-	-	-	-	8,584,875	80,513,859	149,210,200
Reserva del Peñon Etapa II	-	-	-	-	130,000,000	-	-	-	130,000,000
Camino de Hayuelos (Postventas)	-	92,420,113	-	-	-	-	-	-	92,420,113
Facturas electronicas sin legalizar	-	-	-	-	1,607,402	-	-	-	1,607,402
Alejandria Etapa VII	-	-	-	-	-	-	-	1,070,067	1,070,067
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**-**	**2,751,294,295**	**-**	**-**	**-**	**-**	**25,227,856,887**	**28,683,592,210**	**56,662,743,392**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Rioja	**-**	**801,974,380**	**-**	**-**	**-**	**-**	**33,146,692,112**	**5,134,889,367**	**39,083,555,859**
Consorcio Techo II	**-**	**586,769,385**	**-**	**-**	**4,589,718,163**	**-**	**13,881,746,507**	**2,489,538**	**19,060,723,593**
Consorcio Zaragoza	**-**	**13,189,847**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,032,820**	**14,222,667**
Consorcio Portos Sabana 80	**-**	**393,000**	**-**	**-**	**246,365**	**-**	**-**	**-**	**639,365**
Total a diciembre 31 de 2021	**1,139,182,986**	**10,070,428,895**	**1,698,976,132**	**168,483,521**	**50,255,720,645**	**-**	**92,236,224,314**	**79,854,417,472**	**235,423,433,964**

191

Año 2020

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Promesas de Compraventa	Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión		Lote	Valor de la Inversión	
Portofino	-	1,546,818,618	-	36,839,364	-	-	5,366,028,729	21,656,271,074	28,605,957,785
Pratum Etapa III	1,561,662,384	313,018,573	-	2,138,428	20,130,753,438	-	-	-	22,007,572,823
Terranova	-	744,333,332	-	11,470,785	-	-	1,857,721,796	8,527,419,019	11,140,944,932
Reserva del Peñon Etapa V	-	98,065,041	1,829,324,811	757,376	7,699,151,742	-	-	-	9,627,298,970
Pratum Etapa II	135,893,324	492,340,818	-	858,538	1,289,345,924	-	-	-	1,918,438,604
Nogales Etapa II	69,527,357	125,804,930	-	5,437,746	75,599,331	-	-	-	276,369,364
Morelli	-	121,870,065	-	-	-	-	163,304,092	177,918,206.59	463,092,364
Reserva del Peñon Etapa II	-	15,643,127	-	-	362,108,702	-	-	-	377,751,829
Pratum Etapa I	-	6,506,002	-	-	-	-	-	-	6,506,002
Alejandria Etapa VIII	-	323,900	-	-	-	-	-	1,345,652	1,669,552
Alejandria Etapa VII	-	-	-	-	-	-	-	1,079,365	1,079,365
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Rioja	-	**651,856,870**	-	-	-	-	**13,906,000,000**	**29,255,954,182**	**43,813,811,052**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	-	**318,995,204**	-	-	-	-	**27,880,500,000**	**6,540,489,370**	**34,739,984,574**
Consorcio Techo II	-	**231,441,491**	-	-	**349,697,404**	-	**16,056,844,929**	**2,494,717**	**16,640,478,542**
Consorcio Zaragoza	-	**154,979,736**	-	-	**79,050,881**	**21,094,101**	-	**20,460,258**	**275,584,977**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Andalucia	-	**154,743,333**	-	-	-	-	-	-	**154,743,333**
Consorcio Portos Sabana 80	-	**1,146,585**	-	-	**246,365**	-	-	-	**1,392,950**
Total a diciembre 31 de 2020	**1,767,083,065**	**4,977,887,625**	**1,829,324,811**	**57,502,237**	**29,985,953,788**	**21,094,101**	**65,230,399,545**	**66,183,431,845**	**170,052,677,016**

162

1. Anticipos y avances

Los anticipos entregados a proveedores por el suministro de materiales y/o mano de obra y los entregados para la adquisición de terrenos, se reflejan como parte del inventario por pertenecer a su misma naturaleza.

El valor reconocido como deterioro de los anticipos y avances, corresponde a anticipos entregados a proveedores y/o contratistas por el suministro y prestación de servicios, de los cuales se tiene incertidumbre acerca de su recuperabilidad, presentan más de dos años de mora en su amortización y/o hacen parte de actividades cerradas.

2. Construcciones en curso

La construcción de inmuebles, requiere necesariamente de un periodo sustancial antes de estar apto para la venta, este hecho corresponde a la definición de activo apto bajo NIC 23 Costos por préstamos, y para esta clase de activo permite la capitalización de ciertos costos financieros y demás costos que sean directamente atribuibles a su adquisición, construcción o producción, en esta clasificación se encuentra los proyectos que tendrán escrituración durante los siguientes 12 meses.

Entradas de almacén sin facturar: Corresponde al valor de los materiales de obra recibidos a Diciembre 31 de 2021, mediante remisiones, que aún no han sido facturados por el proveedor, de los cuales se han recibido los riesgos y beneficios y se encuentran bajo el control de Urbansa y a disposición de la obra. De conformidad con las NIIF desde ese momento debe reconocerse el inventario.

El documento interno que soporta el ingreso de materiales, es la entrada de almacén. Urbansa procede en cada cierre de periodo a reconocer como parte del inventario, todas las entradas de almacén que no hayan sido facturadas.

3. Promesas de compraventa

El saldo de las promesas de compraventa por contratos suscritos para adquisición de terrenos para futuros desarrollos, se encuentra en el inventario por pertenecer a su misma naturaleza.

Bajo la modalidad de Consorcio con la sociedad Vavilco S.AS., se adelanta la construcción de un proyecto denominado Zaragoza, el saldo corresponde a anticipo sobre el valor del lote.

4. Derechos fiduciarios a corto plazo

Corresponde a proyectos que se encuentran administrados por un patrimonio autónomo y que se escrituraran en un plazo no mayor de 12 meses, se presentan como inventarios por pertenecer a su misma naturaleza.

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

10.1. Pagos anticipados

Urbansa, en su estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, presenta pagos realizados por anticipado que corresponden a adquisición de pólizas; el detalle es el siguiente:

Año 2021

Aseguradora	No. Póliza	Valor Póliza	Vr. Amortizado	Saldo por Amortizar	Meses por Amortizar
Suramericana S.A.	13000736667	28,560,000	-	28,560,000	12
Suramericana S.A.	13000735901	15,396,290	-	15,396,290	12
Suramericana S.A.	900000471245	21,891,082	-	21,891,082	12
Total a 31 de Diciembre de 2021		**65,847,372**	**-**	**65,847,372**	

Año 2020

Aseguradora	No. Póliza	Valor Póliza	Vr. Amortizado	Saldo por Amortizar	Meses por Amortizar
Suramericana S.A.	13000736667	26,180,000	-	26,180,000	12
Suramericana S.A.	13000735901	14,369,875	-	14,369,875	12
Suramericana S.A.	90000047124	18,998,222	-	18,998,222	12
Total a 31 de Diciembre de 2020		**59,548,097**	**-**	**59,548,097**	

10.2 Anticipos y avances

Corresponde a recursos entregados a terceros para el suministro de bienes o prestación de servicios relacionados con la operación de la oficina principal, que ascienden a la suma de $29.318.579, anticipo para contrato de mandato Edificaciones Estelar $37.194.615, anticipo a diseñador en el proyecto hacienda Tocancipa a la firma Contexto Urbano por $398.067.988 y anticipos a trabajadores por $460.179.540.

NOTA 11. ACTIVOS FINANCIEROS

11.1 Inversiones al método de participación patrimonial

Sociedad	2021	2020
Inversiones Monreal S.A.S.	358,767,265	370,724,896
Edificaciones Estelar S.A.S.	18,038,238	10,467,399
	376,805,503	**381,192,295**

En la sociedad Inversiones Monreal S.A.S, Urbansa posee 6.150.000 acciones ordinarias, con un porcentaje de participación del 50% y en la sociedad Edificaciones Estelar S.A.S. posee 4.000.000 acciones ordinarias, con un porcentaje de participación del 33.33%. Considerando la política de Urbansa sobre acuerdos conjuntos, esta inversión es considerada negocio conjunto y debe reconocerse por el método de participación patrimonial.

11.2 Activos financieros al valor razonable

Durante el año 2018, Urbansa giró la suma de $1.488.617.318 al Fideicomiso Lagos de Torca, equivalentes a 2.881,71 URAS (Unidad Representativa de Aporte). Esta Inversión le da derecho a Urbansa, a una mayor edificabilidad en proyectos que se desarrollen en el proyecto de Lagos de Torca. A diciembre 31 de 2021 el valor razonable de las URAS es de $ 2.527.672.031

Esta inversión se mide a valor razonable, los datos de entrada no observables se utilizarán para medir el valor de la inversión, en la medida que esta información sea relevante y no esté disponible; este análisis se presenta en las situaciones en las que existe poca actividad de mercado para el activo en la fecha de la medición.

NOTA 12. INVENTARIO NO CORRIENTE

Año 2021

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión	Lote	Valor de la Inversión	
Reserva del Peñon Futuras Etapas	-	167,750,305	4,883,525,178	520,800	12,082,233,913	-	-	17,134,030,196
Córdoba 127	-	-	-	-	67,957,672	-	-	67,957,672
Nogales Futuras Etapas	-	16,664,805	-	-	6,535,301,932	-	-	6,551,966,737
Hacienda Tocancipa Futuras Etapas	-	158,448,970	-	22,880,334	5,780,156,876	-	-	5,961,486,179
Hacienda los Lagos Apartamentos	-	35,790,464	-	-	5,623,191,397	-	-	5,658,981,861
Riviera II	-	-	-	-	486,687,303	-	-	486,687,303
Riviera I	-	2,665,141	-	1,357,407	970,219,947	-	-	974,242,495
Pratum Locales	-	95,579,065	-	189,669	879,858,415	-	-	975,627,149
La Violeta	-	-	-	-	5,627,310	-	-	5,627,310
Lote 7 33	-	-		-	19,368,186	-	-	19,368,186
Santelmo	-	-	-	-	688,555,265	-	-	688,555,265
Formaleta	-	-	-	-	570,845,324	-	-	570,845,324
Santa Martha	-	-	-	-	150,204,489	-	-	150,204,489
El Recreo	-	-	-	-	48,320,000	-	-	48,320,000
Pepa Castro	-	-	-	-	17,027,092	-	-	17,027,092
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,315,964,926**	**3,315,964,926**
Total a diciembre 31 de 2021	**-**	**476,898,749**	**4,883,525,178**	**24,948,210**	**33,925,555,121**	**-**	**3,315,964,926**	**42,626,892,184**

166

Año 2020

Proyecto	Anticipos y Avances		Construcciones en Curso			Derechos en Fideicomiso de Administración		Total
	Lote	Suministro Materiales y/o Mano de obra	Lote	Entradas de Almacen sin Facturar	Valor de la Inversión	Lote	Valor de la Inversión	
Reserva del Peñon Futuras Etapas	-	144,992,919	4,883,525,178	-	10,952,857,681	-	-	15,981,375,778
Torre Nexus	-	99,687,600	-	626,381	-	10,336,000,000	1,816,428,991	12,252,742,972
Verona	-	1,134,696	-	-	5,426,454,142	-	-	5,427,588,838
Hacienda Tocancipa Futuras Etapas	-	449,158,125	-	892,500	4,743,182,560	-	-	5,193,233,185
Hacienda los Lagos Apartamentos	-	29,954,607	-	1,207,136	3,971,122,532	-	-	4,002,284,275
Camino Verde	-	29,594,446	-	2,010,341	-	-	3,766,007,296	3,797,612,083
Nogales Futuras Etapas	-	-	-	-	3,723,961,321	-	-	3,723,961,321
Madeira	-	9,588,933	-	-	2,759,518,991	-	-	2,769,107,924
Plan Parcial AEU Manzana B - Riviera	311,003,855	46,408,600	-	-	301,307,291	-	-	658,719,746
Plan Parcial AEU Manzana A	380,931,826	99,460,500	-	-	110,684,569	-	-	591,076,895
Formaleta	-	-	-	-	570,845,324	-	-	570,845,324
Santelmo	-	-	-	-	535,970,350	-	-	535,970,350
El Alcazar	-	-	-	-	534,295,349	-	-	534,295,349
Pratum Futuras Etapas		-		-	57,843,699			57,843,699
Santa Marta	-	-	-	-	30,867,989	-	-	30,867,989
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D	-	-	-	-	-	-	**3,287,469,068**	**3,287,469,068**
Total a diciembre 31 de 2020	**691,935,681**	**909,980,426**	**4,883,525,178**	**4,736,357**	**33,718,911,797**	**10,336,000,000**	**8,869,905,355**	**59,414,994,796**

167

1. Anticipos y avances

Son anticipos entregados a proveedores por el suministro de materiales y/o mano de obra y los entregados para la adquisición de terrenos, en proyectos que no tendrán escrituración durante los siguientes 12 meses y se reflejan en la cuenta de inventarios por pertenecer a su misma naturaleza.

El valor reconocido como deterioro de los anticipos y avances, corresponde a anticipos entregados a proveedores y/o contratistas por el suministro y prestación de servicios, de los cuales se tiene incertidumbre acerca de su recuperabilidad, presentan más de dos años de mora en su amortización y/o hacen parte de actividades cerradas.

2. Construcciones en curso

Corresponde a proyectos que no tienen proyección de escrituración dentro de los 12 meses siguientes.

3. Derechos fiduciarios largo plazo

Corresponde a proyectos que se encuentran administrados por un patrimonio autónomo, de los cuales no se tiene proyección de escrituración dentro de los 12 meses siguientes, se reflejan como inventarios por pertenecer a su misma naturaleza.

NOTA 13. LOTES FUTUROS DESARROLLOS

Son terrenos que se tienen con destino al desarrollo de futuros proyectos, como se relacionan a continuación:

PROYECTO	2021	2020
Córdoba 127	7,977,000,000	-
Hacienda Tocancipa	4,756,600,322	9,857,500,206
Madeira - Bucaramanga	4,401,238,000	4,401,238,000
El Otoño	2,750,000,000	2,750,000,000
Riviera II	1,807,487,507	-
Riviera I	1,009,757,825	-
La Violeta	888,503,760	-
Lote 7 33	750,000,000	-
Camino Verde	-	4,146,019,085
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D Manzana 4	**7,534,000,000**	**7,534,000,000**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D Manzana 6	**16,835,500,000**	**16,835,500,000**
TOTAL LOTES FUTUROS DESARROLLOS	**48,710,087,414**	**45,524,257,291**

NOTA 14. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

De acuerdo con la NIC 16 Propiedad planta y equipo, fue evaluada la vida útil de los activos teniendo en cuenta factores como: su uso esperado, la obsolescencia técnica y comercial y el desgaste físico esperado, y se estableció como vida útil 60 años.

La base de depreciación está conformada por el valor neto en libros del activo, más la revaluación menos el deterioro.

Los demás elementos de la propiedad, planta y equipo se reconocen al modelo del costo, el cual incluye el costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las perdidas por deterioro de valor.

Urbansa asegura que el costo neto en libros de los activos no exceda a su valor recuperable, reconociendo la pérdida a que haya lugar por deterioro. Algunos factores que la entidad debe revisar porque pueden indicar la existencia de deterioro, son los siguientes:

- Cambio del valor del activo en el mercado
- Cambios en el entorno legal, económico, tecnológico o del mercado en el que opera la empresa
- Obsolescencia o deterioro físico del activo.
- Activos ociosos
- Plan de reestructuración en el área en la que opera el activo.

Para el año 2020 se realizaron las pruebas de deterioro con sus indicadores de deterioro, esta actividad fue realizada y no arrojo cambios sustanciales o evidencia objetiva de pérdidas por deterioro de acuerdo con los criterios de fuentes internas y externas definidos para Propiedad, Planta y Equipo.

Se realizó la depuración de las partidas equipo de oficina y equipo de cómputo y comunicación lo que generó una baja de elementos durante la vigencia, por corresponder a activos totalmente depreciados, sin potencial de servicio y para disposición final.

A continuación se detalla el movimiento desde el 1 de enero hasta el 31 de Diciembre de 2021, del grupo de cuentas que conforman la propiedad planta y equipo:

1. Costo

	Construcciones y Edificaciones	Equipo de Oficina	Equipo de Computación y Telecomunicaciones	Vehículos	Maquinaria y Equipo	Bienes adquiridos en Leasing (a)	Total
Total a Diciembre 31 de 2020	**5,415,845,282**	**105,816,411**	**426,109,219**	**59,627,510**	**228,203,365**	**301,999,995**	**6,537,601,782**
(+) Compras			126,993,794	171,200,000	335,256,052		633,449,846
(-) Bajas			(8,782,200)				(8,782,200)
(-) Activos Totalmente Depreciados		(7,426,022)	(152,330,975)				(159,756,997)
Total a Diciembre 31 de 2021	**5,415,845,282**	**98,390,389**	**391,989,838**	**230,827,510**	**563,459,417**	**301,999,995**	**7,002,512,430**

2. Depreciación

	Construcciones y Edificaciones	Equipo de Oficina	Equipo de Computación y Telecomunicaciones	Vehículos	Maquinaria y Equipo	Bienes adquiridos en Leasing (a)	Total
Total a Diciembre 31 de 2020	**522,764,200**	**40,864,817**	**229,030,547**	**35,190,000**	**113,411,698**	**212,910,001**	**1,154,171,263**
(+) Depreciación año 2021	87,127,314	10,636,301	68,629,192	7,704,000	28,637,803	54,360,004	257,094,614
(-) Bajas	-		(288,375)	-			(288,375)
(-) Activos Totalmente Depreciados	-	(7,426,022)	(152,330,975)	-	-	-	(159,756,997)
Total a Diciembre 31 de 2021	**609,891,514**	**44,075,096**	**145,040,390**	**42,894,000**	**142,049,501**	**267,270,005**	**1,251,220,505**

De acuerdo con la política de arrendamientos consideramos como financiero, la adquisición de dos vehículos, por tanto se reconoce un activo y un pasivo por el valor presente de los pagos mínimos. El activo será objeto de depreciación en la vida útil económica, determinada en 60 meses y con un valor de salvamento del 10%.

NOTA 15. INTANGIBLES - LICENCIAS

Urbansa, en su estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2021, reconoce el Software ERP SINCO, en el grupo de Intangibles por un valor de $121.678.880. La amortización correspondiente a este software asciende a la suma de $42.105.596, dicha amortización se hace con una vida útil de 5 años.

NOTA 16. IMPUESTO DIFERIDO

El activo por impuesto sobre la renta diferido, que fue reconocido en Urbansa obedece a transacciones económicas que se originaron en el presente y en donde existe una probabilidad razonable de realización del activo, generando utilidades futuras que sean gravables.

Para la medición inicial y posterior el activo por impuesto diferido reconocido, se reducirá en la medida de que no sea probable que el beneficio de impuesto se realice y por los cálculos nuevos contemplados. La medición se realizó tomando como base las diferencias temporarias, de acuerdo a lo contemplado en la NIC 12.

El impuesto diferido pasivo fue calculado de acuerdo a los criterios definidos por la NIC 12 impuesto a las ganancias, teniendo en cuenta que la compañía género diferencias temporarias entre la base fiscal y la información financiera bajo NIIF.

Es importante resaltar que este cálculo se realiza con base en la legislación fiscal vigente, sus bases y tarifas, como resultado de lo anterior para el año 2021 el resultado del impuesto diferido es pasivo por valor de: $189.854.574

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	2021	2020
Diferido Activo	651,199,196	706,202,565
Diferido Pasivo	841,053,770	744,150,083
Total Impuesto Diferido Pasivo	**189,854,574**	**37,947,518**

NOTA 17. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

17.1. Bancos nacionales

	2021	2020
Cartera Ordinaria		
Banco AV Villas	-	144,346,643
Bancolombia	8,425,000,194	-
Banco BBVA	5,016,787,929	4,004,395,369
Banco Colpatria	-	26,045,587
Bancolombia Factoring	1,670,819,284	-
Total Cartera Ordinaria	**15,112,607,407**	**4,174,787,600**
Capital de Trabajo - Findeter		
Bancolombia	-	93,032,114
Banco de Bogotá	-	2,507,423,349
Total Capital de Trabajo - Findeter	**-**	**2,600,455,463**
Linea Constructor - Findeter		
Bancolombia	167,640,886	18,047,627
Total Linea Constructor - Findeter	**167,640,886**	**18,047,627**
Créditos Constructor		
Banco Davivienda - Pratum III	21,961,004,855	-
Banco Caja Social - Torre Nexus	8,853,723,647	-
Banco Caja Social - Consorcio Techo	**3,949,665,287**	**502,589,878**
Banco Caja Social - Fideicomiso A - Rioja	**8,175,052,242**	**16,458,347,816**
Banco Caja Social - Fideicomiso C - Navarra	**26,951,926,904**	**-**
Total Créditos Constructor	**69,891,372,935**	**16,960,937,694**
TOTAL BANCOS NACIONALES	**85,171,621,228**	**23,754,228,383**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

Las obligaciones financieras que se tienen con los bancos nacionales a 31 de Diciembre de 2021, están distribuidas así:

Cartera Ordinaria

Los créditos empresariales que se encuentran contratados dentro del esquema de deuda de la compañía en las diferentes entidades bancarias, son utilizados para la financiación a corto plazo del flujo de caja, los cuales permiten tener flexibilidad en la amortización y pago de intereses, solucionando las necesidades de liquidez que se presentan acordes a la medición del indicador de capital de trabajo.

Líneas de Crédito Findeter

Son líneas de crédito de redescuento ofrecidas por la banca de desarrollo territorial, con el fin de apoyar a los diferentes sectores de la economía en inversión, sustitución de deuda y capital de trabajo, sujetos a una bolsa limitada y son utilizados por tener una línea de largo plazo, capital al vencimiento y tasas competitivas con el sector financiero, estos créditos se han utilizado en las siguientes líneas:

- Línea Constructor
- Línea Capital de trabajo

Crédito constructor

- ✓ Banco Caja Social – Consorcio Techo. Está asignado al proyecto Ciprés de Castilla
- ✓ Banco Caja Social - Fideicomisos A, está asignado al proyecto Rioja
- ✓ Banco Caja Social – Fideicomiso C, está asignado al proyecto Navarra

17.2. Arrendamiento financiero

El saldo de las operaciones por arrendamiento financiero a 31 de Diciembre de 2021 comprende:

	2021	2020	VENCIMIENTO
Leasing Financiero - Vehiculos (1)	47,489,884	99,417,952	2022
	47,489,884	**99,417,952**	

(1) Corresponde a contrato de leasing financiero adquirido en 2017, con Davivienda, para la financiación de vehículos para uso de la compañía, aun plazo de 5 años y pago de 60 cánones mensuales.

Las NIIF definen arrendamiento financiero cuando:

- El arrendatario asume los riesgos y beneficios inherentes al activo arrendado
- El arrendador transfiere la propiedad del bien al termino del arrendamiento
- El arrendatario tiene la opción de comprar el bien a un precio que se espera sea suficientemente más bajo que el valor razonable a la fecha de inicio del arrendamiento.
- El término del arrendamiento es para la mayor parte de la vida económica del activo
- El arrendamiento se reconoce como activo y pasivo por el menor valor entre valor razonable del activo al inicio del contrato y el valor presente de los pagos mínimos pactados en el contrato.

Para la medición posterior Urbansa dividirá en dos partes cada una de las cuotas, intereses y disminución de la deuda.

17.3. Obligaciones con particulares

	2021	2020
Jaramillo Arteaga Alberto	2,331,369,501	3,369,330,365
Jaramillo Gomez Carlos Andres	871,544,318	820,053,413
Naranjo Jaramillo Sara	631,758,383	589,636,123
Gomez Arbeláez Silvia	555,249,062	526,390,674
Inversiones Monreal S.A.S. en Liquidación	380,371,705	388,671,705
Jaramillo Arteaga Esther	49,362,925	46,875,000
Total	**4,819,655,894**	**5,740,957,280**

Son créditos a corto plazo destinados al pago de las obligaciones de Urbansa con terceros, las tasas para estos créditos se definen trimestralmente por la Junta Directiva de la compañía.

17.4. Obligaciones con accionistas

	2021	2020
Incasal S.A.S.	13,137,852,928	12,151,199,115
Inuberco S.A.	3,872,426,927	2,402,542,509
Inversiones Coconucos S.A.S.	759,343,116	1,059,832,598
Abilimac S.A.S.	630,481,360	812,520,013
Trilium S.A.S.	206,853,823	178,912,987
Total	**18,606,958,153**	**16,605,007,222**

Son créditos a corto plazo destinados al pago de las obligaciones de Urbansa con terceros, las tasas para estos créditos se definen trimestralmente por la Junta Directiva de la compañía.

NOTA 18. PROVEEDORES

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago que Urbansa tiene por la adquisición de bienes o servicios en el curso ordinario de su objeto social. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

El valor contable de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es muy cercano a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

Descripción	2021	2020
Proveedores Oficina Principal	155,036,164	133,309,344
Proveedores Obra	1,144,971,811	3,793,300,198
Entradas de Almacen Pendientes por Facturar	198,238,888	58,894,351
Proveedores Consorcio y Cuentas en Participación	2,381,906,488	1,213,384,512
Total	**3,880,153,351**	**5,198,888,405**

NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Los siguientes son los saldos de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar:

Descripción	2021	2020
Retención en la Fuente (1)	771,194,570	570,280,656
Retención de Iva (1)	110,263,090	124,197,296
Retención Impuesto de Industria y Comercio (1)	125,176,316	88,286,783
Retenciones y Aportes de Nómina (2)	4,857,745	220,228,130
Acreedores Varios (3)	15,832,406,519	22,541,056,524
Total	**16,843,898,240**	**23,544,049,389**

(1) En estas agrupaciones se encuentra el valor a cancelar a las entidades estatales por concepto de impuestos nacionales (Retefuente y Reteiva) y distritales (Reteica).

(2) Corresponde principalmente a los valores a cancelar por concepto de pólizas de seguro de vida, de vehículos, AFC.

(3) Está conformado por:

Tercero		2021	2020
Sociedad Salesiana - Inspectoria de Bogotá		-	7,351,504,142
Lote Torre Nexus		1,586,000,000	5,336,000,000
Longers S.A	177,250,000		
Felipe Alessia Manuela Antonia SAS	177,250,000		
Ucrori S.A.S	354,500,000		
Alfredo del Hierro y CIA Ltda	709,000,000		
City Parking	168,000,000		
Corporación el Minuto de Dios		2,225,502,425	2,225,502,425
Inversiones y Construcciones Estrategicas S.A.S.		1,650,000,000	2,200,000,000
Lote Chia		332,500,000	
Fiducolombia S.A. - P.A. Inversiones Reacol		183,324,999	733,300,000
Fiduciaria Colmena IVA VIS Navarra		6,103,419,967	390,334,464
Acreedores Varios		621,893,718	842,682,291
Consorcio Zaragoza		**407,993,427**	**1,119,462,884**
Consorcio Techo II		**57,227,054**	**56,439,219**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A -Rioja		**993,236,554**	**1,502,485,779**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B Canelo		**3,839,913**	**4,424,087**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra		**1,667,468,461**	**627,383,172**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso D		**-**	**151,538,060**
Total		**15,832,406,519**	**22,541,056,524**

NOTA 20. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En esta cuenta quedo un saldo por pagar a 31 de diciembre de 2021, a nombre de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, por los siguientes conceptos:

Descripción	2021	2020
Impuesto de Renta y Complementarios	1,605,507,000	1,807,677,000
Impuesto a las Ventas por pagar	24,926,602	10,885,230
Total	**1,630,433,602**	**1,818,562,230**

También están los saldos a pagar por el Impuesto de Industria y Comercio a 31 de diciembre de 2021, a nombre de las siguientes entidades:

Descripción	Contribuyente	2021	2020
Secretaria Distrital de Hacienda	Urbansa S.A.	520,795,000	310,186,000
Secretaria Distrital de Hacienda	**Consorcio Techo II**	**41,715,929**	**3,709,202**
Tesoreria Municipal de Mosquera	Urbansa S.A.	-	4,000
Municipio de Tocancipa	Urbansa S.A.	651,953,000	327,747,000
Municipio de Girardot	Urbansa S.A.	55,552,000	4,471,000
Municipio de Piedecuesta	Urbansa S.A.	-	144,000
Alcaldia Municipal de Madrid	**Consorcio Zaragoza**	**70,951,000**	**185,033,021**
Total		**1,340,966,929**	**831,294,223**

NOTA 21. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Descripción	2021	2020
Salarios por pagar	-	900,195
Cesantias Consolidadas	755,185,503	674,563,921
Intereses sobre Cesantias	86,658,599	78,405,100
Vacaciones Consolidadas	642,582,861	509,691,413
Total	**1,484,426,963**	**1,263,560,629**

Los beneficios a empleados a corto plazo corresponden principalmente a aquellos cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Esto incluye principalmente cesantías, vacaciones, e intereses sobre cesantías.

NOTA 22. PROVISIONES

Urbansa reconoce como provisiones los valores para obras de construcción de aquellos proyectos que a 31 de diciembre del año que se cierra, ya se han terminado las ventas (escrituración) y presentan obras pendientes por ejecutar, dado que de no hacerse la provisión, al año siguiente se darían costos sin ingresos con razón de causalidad y en el año que se cierra se reflejarían utilidades que no corresponden.

Las partidas se clasifican como corrientes ya que se estima la ejecución de estas garantías y costos a lo largo del año 2022.

Proyecto	2021	2020
Portofino	6,446,922,060	-
Pratum Etapa II	1,081,868,474	-
Torrecolina	721,423,831	1,029,684,339
Hayuelos	638,009,164	700,000,000
Terranova	505,227,286	-
Pratum Etapa I	466,749,056	558,460,059
Morelli	429,781,023	-
Alejandría Etapa VIII	277,542,677	542,535,712
Alejandría Etapa VII	167,277,556	179,958,695
Alejandría Etapa VI	104,729,020	104,729,020
Caracolí	62,115,519	62,115,519
Roble	45,246,125	76,732,452
Reserva del Peñon II	32,510,887	31,887,893
Alejandría Etapa V	13,883,130	106,696,604
Alejandría Etapa II	12,434,669	12,434,669
Alejandría Etapa IV	-	70,244,755
Lavanda	-	878,084
Nogales Etapa I	-	96,895,835
Consorcio Zaragoza	**2,347,099,942**	**978,526,158**
Consorcio Techo II	**579,448,711**	**1,541,006,439**
Total	**13,932,269,129**	**6,092,786,233**

NOTA 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

23.1. Anticipos y avances recibidos de clientes

Durante el proceso de venta de los desarrollos inmobiliarios de Urbansa, se lleva a cabo una primera etapa, que consiste en el recaudo de la cuota inicial pactada con los compradores en el momento de la negociación del inmueble. En Urbansa generalmente la cuota inicial comprende el 30% del valor de venta y en los proyectos de vivienda de intereses social (VIS) es del 30% menos el valor asignado de los subsidios de vivienda.

Urbansa reconoce los dineros adquiridos en esta primera etapa para recaudar la cuota inicial como: anticipos y avances recibidos de clientes en los pasivos, los cuales se esperan realizar en Ingresos en el momento de la escrituración de los inmuebles vendidos dentro de los doce (12) meses siguientes a la presentación de los Estados Financieros.

El detalle está dado de la siguiente manera por proyecto:

Proyecto	2021	2020
Morelli	47,829,480	382,290,052
Terranova	53,071,776	5,579,226,975
Portofino	1,125,666,051	14,034,052,578
Verona	8,925,287,153	-
Nogales Etapa II	90,761,000	197,761,000
Pratum Etapa II	-	2,691,880,950
Pratum Etapa III	22,125,851,488	13,596,306,922
Pratum Locales	2,040,000,000	-
Reserva del Peñón Etapa II	3,000,000	-
Reserva del Peñón Etapa V	2,340,167,414	1,534,143,660
Torre Nexus	9,455,316,490	-
Consorcio Zaragoza	745,590	1,376,080,861
Consorcio Techo II	**4,549,899,347**	**3,204,558,520**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A - Rioja	**7,184,388,867**	**9,020,416,992**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso B - Canelo	**3,402,902**	**3,322,668**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C - Navarra	**19,516,996,764**	**12,225,605,038**
Total	**77,462,384,325**	**63,845,646,215**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

23.2. Retenciones a terceros sobre contratos

El saldo por este concepto corresponde a las retenciones en garantía realizadas a los contratistas, que equivalen al 10% del total del contrato de obra, se causan y retienen según facturación de avance de obra, como garantía del servicio prestado, de no presentarse reclamaciones por la garantía de los trabajos, el contratista una vez cumplidos los requisitos normativos y como mínimo seis meses después de entregada a conformidad la obra, realiza el trámite de devolución de la retención en garantía.

De las retenciones en garantías relacionadas a continuación se espera realizar las devoluciones dentro de los próximos doce (12) meses, a partir de la fecha de corte para la presentación de los Estados Financieros.

NOTA 24. PASIVOS FINANCIEROS

24.1. Bancos Nacionales

	2021	2020
Créditos Constructor		
Banco Davivienda - Pratum III	-	11,555,725,046
Total Créditos Constructor	**-**	**11,555,725,046**
Capital de Trabajo - Findeter		
Bancolombia	-	16,500,000,000
Banco de Bogotá	-	1,250,000,000
Total Capital de Trabajo - Findeter	**-**	**17,750,000,000**
Linea Constructor - Findeter		
Bancolombia	14,850,000,000	15,000,000,000
Total Linea Constructor - Findeter	**14,850,000,000**	**15,000,000,000**
TOTAL BANCOS NACIONALES	**14,850,000,000**	**44,305,725,046**

NOTA 25. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

25.1. Anticipos y avances recibidos de clientes

Corresponde al monto de cuotas iniciales de proyectos sobre los cuales no se esperan realizar en Ingresos dentro de los doce (12) meses siguientes a la presentación de los Estados Financieros, el detalle es el siguiente:

Proyecto	2021	2020
Torre Nexus	-	4,303,180,409
Capri	4,042,016,711	-
Santelmo Locales	204,832,714	20,000,000
Hacienda los lagos	80,000,000	-
Total	**4,326,849,425**	**4,323,180,409**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

NOTA 26. PATRIMONIO – CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

El capital a 31 de diciembre de 2021 de Urbansa es de $24.000.000.000 discriminado de la siguiente manera:

CAPITAL AUTORIZADO	24.000.000.000
CAPITAL POR SUSCRIBIR	0
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	**24.000.000.000**

El Capital Suscrito y Pagado esta discriminado por accionista así:

Identificación	Nombre del Accionista	Acciones	Porcentaje (%)
890,915,992	INUBERCO S.A	10,025,880	41.7745%
900.765.929	INCASAL S.A.S.	6,720,000	28.0000%
890,911,566	INVERSIONES COCONUCOS S.A.S.	2,765,760	11.5240%
900.402.871	PRO ACUARIMANTIMA S.A.S	1,591,920	6.6330%
	ACCIONES PROPIAS EN CARTERA	795,960	3.3165%
32,468,405	ESTHER JARAMILLO ARTEAGA	600,000	2.5000%
42,820,311	ANA ISABEL JARAMILLO ARTEAGA	600,000	2.5000%
900,403,091	TRILIUM S.A.S.	450,240	1.8760%
900,403,349	ABILIMAC S.A.S.	450,240	1.8760%
Total		**24,000,000**	**100%**

El valor de la acción es de $1.000 cada una.

NOTA 27. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

	2021	2020
VENTA DE INMUEBLES (1)		
Morelli	1,697,323,085	10,361,651,400
Terranova	24,762,454,619	40,701,846,354
Portofino	69,139,187,056	4,323,084,699
Pratum Etapa I	(445,605,000)	504,810,000
Pratum Etapa II	8,127,396,089	77,317,761,646
Pratum Etapa III	26,055,482,000	-
Nogales Etapa II	1,300,000,000	8,468,967,000
Guayacanes Etapa III	-	35,000,000
Reserva del Peñón Etapa II	289,850,000	141,470,000
Reserva del Peñón Etapa V	3,764,100,000	-
Consorcio Techo II	9,358,110,000	5,645,450,001
Consorcio Zaragoza	**5,885,858,665**	**14,880,790,891**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Andalucia y Rioja	**29,768,378,571**	**15,620,946,816**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**21,499,890,716**	**-**
TOTAL VENTA DE INMUEBLES	**201,202,425,801**	**178,001,778,807**
CONTRATO DE MEJORAS		
Nogales Etapa II	-	59,277,768
TOTAL CONTRATOS DE MEJORAS	**-**	**59,277,768**
APROVECHAMIENTOS (2)	**1,130,642,368**	**961,855,258**
DESCUENTOS EN VENTAS (3)	**(324,644,168)**	**(142,102,459)**
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	**202,008,424,001**	**178,880,809,374**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

Los ingresos por actividades ordinarias de la compañía están compuestos por:

Contratos por venta de inmuebles (1)

Los ingresos generados por este concepto corresponden a la venta de unidades de vivienda, que para el año 2021 fue de $202.008424.001, se reconocen toda vez que se entienden satisfechas las obligaciones de desempeño, se han firmado las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas y se han emitido las facturas correspondientes.

Otros ingresos (2)

Corresponde a los recursos cobrados a los clientes por incumplimiento del contrato o retracción del mismo, para el año 2021 se reconocieron ingresos por valor de $1.130.642.368

Descuentos en ventas (3)

Corresponde a los descuentos otorgados en la venta de inmuebles y se reflejan como un menor valor de los ingresos por $324.644.168

NOTA 28. COSTO DE VENTA

Urbansa en el desarrollo normal de sus operaciones, durante el año 2021, reconoció como costo de venta $156.839.767.115, detallados como lo señala el siguiente cuadro:

Proyecto	2021	2020
Morelli	1,373,675,383	8,092,485,933
Terranova	17,163,160,286	30,363,793,073
Portofino	51,884,656,428	3,510,702,520
Pratum Etapa I	(325,306,311)	315,236,178
Pratum Etapa II	6,439,295,408	60,128,589,811
Pratum Etapa III	19,340,111,787	-
Nogales Etapa II	489,152,003	6,513,826,188
Reserva del Peñón II	339,958,703	232,108,005
Reserva del Peñón V	7,491,908,244	-
Consorcio Techo II	7,080,026,961	4,615,571,597
Consorcio Zaragoza	**4,396,062,283**	**10,284,967,607**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso A Andalucia y Rioja	**23,861,499,549**	**11,740,061,564**
Fiduciaria Colmena - Fideicomiso C Navarra	**17,305,566,391**	**-**
Total	**156,839,767,115**	**135,797,342,475**

Los consorcios y contratos de colaboración empresarial se reconocen de acuerdo con la participación de Urbansa.

NOTA 29. GASTOS

Proyecto	2021	2020
Gastos de Personal	16,410,731,888	14,493,137,033
Gastos de Administración	6,188,273,474	5,615,125,306
Gastos de Ventas	834,213,813	666,682,528
Otros Gastos	1,861,516,287	1,279,645,317
Impuesto de Renta y Complementarios	1,570,176,000	1,807,677,000
Impuesto de Renta Diferido	151,907,056	84,033,625
Total	**27,016,818,517**	**23,946,300,808**

Los gastos anteriormente relacionados son los gastos incurridos en el periodo y se generan de las operaciones propias de la compañía.

Gasto por Impuesto de renta

Se calculó el impuesto de renta de acuerdo con los criterios establecidos fiscales el cual tiene como sustento técnico la proforma del cálculo del cual se generó un impuesto de renta por el año gravable 2021 de $1.605.507.000.

NOTA 30. OTROS INGRESOS

Este rubro representa los ingresos recibidos que no tienen relación directa con la operación de la compañía, tales como: rendimientos financieros por intereses, arrendamientos, aprovechamientos y reintegro de costos como nóminas de consorcios e incapacidades.

NOTA 31. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Los activos contingentes surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia y valor han de ser confirmados por la ocurrencia de eventos futuros, a 31 de diciembre de 2021 son:

Fideicomiso de Administración El Tomillar

La Familia Cárdenas, quien se denomina LOS FIDEICOMITENTES, transfiere el derecho de propiedad, dominio y posesión sobre los bienes inmuebles de propiedad de estos, y con los cuales se constituye un patrimonio autónomo, separado y especial para que el Banco Itaú los administre. La finalidad del fideicomiso es que se utilice como el mecanismo que garantice el desarrollo inmobiliario de los cinco lotes que conforman el predio el tomillar, para que sea desarrollado por Urbansa, en todas y cada una de sus fases de planeación y ejecución. De igual manera garantiza el pago del inmueble a los propietarios, ya que no puede enajenarse ningún predio hasta que no se haya generado el pago en favor de estos, y la tenencia material de los predios queda en cabeza de Urbansa, a través de un comodato precario.

El Otoño

Urbansa firmó el 22 de octubre de 2009, un contrato de promesa de compraventa el cual quedará en firme una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato, para la adquisición del lote denominado El Otoño, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.. El valor del lote pactado se determina como un porcentaje sobre la escrituración del proyecto, a la fecha el lote se encuentra en un fideicomiso de

parqueo y la tenencia material del predio está en cabeza de Urbansa, a través de un comodato precario.

Riviera

Urbansa firmó a los 19 días del mes de diciembre de 2019, un contrato de colaboración, para la adquisición del lote denominado Plan Parcial AEU, ubicado en el municipio de Chía, en el departamento de Cundinamarca. El valor del lote está pactado por un porcentaje sobre la escrituración del proyecto, al cierre de 2021 se entregaron recursos como anticipo para la compra de este lote, los cuales se encuentran reconocidos en los estados financieros de la compañía.

Santa Marta

Urbansa firmó a los 21 días del mes de octubre de 2019 un contrato de colaboración, para la adquisición del lote denominado Santa Marta, ubicado en el municipio de Tocancipa, en el departamento de Cundinamarca. El valor del lote está pactado por un porcentaje sobre la escrituración del proyecto.

Córdoba

Urbansa firmó a los 16 días del mes de noviembre de 2021 un contrato de promesa de compraventa, para la adquisición del lote ubicado en la calle 127 No. 54 -57 en la ciudad de Bogotá. Sobre el valor del lote pactado se dio un anticipo durante este año y el saldo será pagado contra la firma de la escritura.

La Violeta

Urbansa firmó un contrato de colaboración a los 24 días del mes de junio de 2020, para la adquisición de los lotes el tránsito, la fortuna, la gran china y la violeta, ubicados en el municipio de Tocancipa en Cundinamarca

El Recreo

Urbansa firmaron dos contratos de promesa de compraventa de bien inmueble, el primero el 22 de octubre de 2021 para la adquisición del lote denominado El Jardín; el segundo se firmó el 26 de octubre de 2021 para la adquisición del lote denominado Lote 1, lotes que se encuentran ubicados en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca.

Los pasivos contingentes de Urbansa S.A. a 31 de Diciembre de 2021 comprendían:

Preventas

Surgen del recaudo hecho a los clientes, en los proyectos que a la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han alcanzado punto de equilibrio en ventas, y sobre estos recursos hay una restricción para disponer de ellos. Los proyectos y los valores recaudados a la fecha son:

Proyecto	2021	2020
Nogales Etapa III	2,425,195,000	996,179,000
Capri	-	254,089,193
Verona	-	3,016,904,227
Santelmo	5,985,275,437	2,062,740,035
Camino Verde	6,201,025,667	2,328,903,591
Riviera II	220,319,795	25,000,000
Riviera I	1,824,159,718	12,500,000
Madeira	474,225,176	2,000,000
Torre Nexus	-	-
Hacienda los Lagos	2,652,365,425	-
Total	**19,782,566,218**	**8,698,316,046**

185

NOTA 32. OTROS ASPECTOS

32.1 Marca Urbansa

De acuerdo a la NIC 38 la marca de Urbansa no se reconoce por tratarse de una marca formada.

La marca URBANSA se encuentra registrada ante la Superintendencia de Industria y Comercio bajo los certificados No. 352707 y 352706 con vigencia octubre 24 de 2027.

La clasificación de la marca corresponde a negocios inmobiliarios (36) y construcción, reparación y servicios de instalación (37), según la clasificación internacional de Niza.

URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

SESIÓN ORDINARIA JUNTA DIRECTIVA

ACTA N° 249 – PARTE PERTINENTE

En la ciudad de Bogotá D.C. siendo las 09:30 a.m., a los cinco (5) días del mes de abril de 2018, en la sede de la sociedad ubicada en la carrera 12 No. 98-35 piso 5, previa convocatoria de rigor efectuada a través de comunicación escrita dirigida por el Representante Legal de la sociedad a los señores integrantes de la Junta Directiva, se reunieron los siguientes miembros de este órgano estatutario:

Principales

Dr. Gilberto Gómez Arango
Dra. María Clara Hoyos
Dr. Luis Felipe Hoyos Vieira
Dr. Juan Guillermo Londoño
Dr. Alberto Jaramillo Arteaga

Asistieron Marc Eichmann, Ricardo Salgado, Omar Augusto Gómez Sánchez, Enrique Castro, Mauricio Mejía Mejía y la abogada María José Acero Plazas.

Actuó como Presidente el doctor Gilberto Gómez Arango y como Secretaria María José Acero Plazas.

Inmediatamente, se procedió a la lectura del Orden del Día, el cual fue aprobado por unanimidad de los miembros de la Junta Directiva.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Constatada la asistencia se verificó que había quórum suficiente según lo previsto en el artículo 48 de los estatutos vigentes.

---

4. AUTORIZACIONES

Oídas las explicaciones del caso y debatido el asunto, la Junta Directiva decidió con la totalidad de los votos presentes autorizar de manera amplia y suficiente al Representante Legal de la sociedad para:

4.2. **Fijar el precio** y determinar la forma de pago de los inmuebles para la venta que forman parte del **proyecto Nogales Reserva Residencial Etapa III**, conformado por 20 apartamentos, el cual se desarrollará en la Urbanización El Tomillar, localizado en la Carrera 75 No.147-85 de la ciudad de Bogotá D.C. Igualmente quedó autorizado el Representante Legal para concertar y poner en marcha los mecanismos de promoción de índole fiduciaria o de otra clase que, de acuerdo con la ley, fueren los adecuados para el efecto. En el mismo sentido, previa la radicación de los documentos exigidos para el permiso de ventas, el Representante Legal quedó autorizado para realizar la etapa de venta de los inmuebles que componen dicho

proyecto, así como para suscribir todas y cada una de las promesas y escrituras de compraventa. Igualmente, se le autorizó para que otorgue las garantías y/o suscriba los avales que respalden las obligaciones que contraigan los compradores ante las entidades financieras que financien el proyecto, desde el perfeccionamiento del crédito hasta la entrega y aceptación a entera satisfacción por parte de la entidad financiera de las primeras copias de las escrituras de compraventa e hipoteca debidamente registradas con sus correspondientes certificados de tradición y libertad actualizados, esto último con el propósito de obtener la más pronta subrogación del crédito de constructor o de los desembolsos de créditos directos.

...
Siendo las 1:30 pm se dio por terminada la sesión.

EL PRESIDENTE	LA SECRETARIA
(Original Firmado) **GILBERTO GÓMEZ ARANGO**	(Original Firmado) **MARÍA JOSÉ ACERO PLAZAS**

Es fiel copia tomada del libro de Actas de Junta Directiva de Urbanizadora Santafé de Bogotá Urbansa S.A.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, D.C., a los dieciséis (16) días del mes de marzo de 2022.

Firma,

ENRIQUE CASTRO HENAO
Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo

188

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-38694
Fecha: 30/06/2022 03:17:26 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: NOGALES ETAPA 3 TORRE 2
Destino: URBANSA S.A
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Doctor(a):
CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ
URBANSA S.A
Dirección: CRA 12 No 98-35 PISO 5
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: NOGALES ETAPA 3 TORRE 2

Respetada doctor Tobon,

En primer lugar, es pertinente señalar que conforme el literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda *"Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."*.

Ahora bien, para el proyecto "Nogales Reserva Residencial" ubicado en la Kr 74 150-35 de la localidad de Suba, ubicado en zona de amenaza por remoción en masa categoría MEDIA, teniendo en cuenta la normatividad bajo la cual fueron expedidas las licencias, se encuentra, que conforme al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, previo a la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se debe verificar la existencia de obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo.

Teniendo en cuenta lo anterior, y los requerimientos efectuados con el oficio 2-2022-31993 del 27 de mayo de 2022, se acusa recibido el radicado No. 1-2022-25321 y los alcances Nos. 1-2022-

Carrera 13 # 52 – 25
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Codigo Postal: 110231

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-38694
Fecha: 30/06/2022 03:17:26 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: NOGALES ETAPA 3 TORRE 2
Destino: URBANSA S.A
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

26698, 1-2022-26700, 1-2022-26702 y 1-2022-26827 mediante los cuales en respuesta a lo requerido adjuntan:

1. Cronograma de ejecución de las obras de mitigación de construcción simultánea a la torre 2, con fechas de inicio y finalización de cada obra planteada por el consultor en la Actualización del Estudio Fase II de Julio de 2019.
2. Copia de la Actualización del Estudio Fase II denominada "Actualización del Estudio Detallado de Evaluación de Riesgo por Procesos de Remoción en Masa, Proyecto Tomillar – Localidad de Suba, Bogotá D.C." elaborado por la firma Espinosa & Restrepo S.A. en Julio de 2019, incluyendo copia de los anexos.

No obstante, solicitan no tener en cuenta el plano No. 15 *"Loc. Obras de Mitigación"* enviado en los radicados del 16 de junio de 2022 (1-2022-26698, 1-2022-26700, 1-2022-26702 y 1-2022-26827); el cual reemplazan mediante el adjunto en el correo electrónico enviado el 21 de junio de 2022 a las 5:10 pm, a ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co.

Con lo anterior, se compilan los siguientes antecedentes:

El proyecto Nogales Reserva Residencial ubicado en la Kr 74 150-35, se encuentra dentro del desarrollo urbanístico "El Tomillar", para el cual se cuenta con el Estudio Fase II denominado "Actualización Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Proyecto El Tomillar. Localidad Suba. Bogotá D.C." elaborado por la firma Espinosa y Restrepo S.A. en junio de 2013, estudio que a su vez conto con concepto técnico favorable de FOPAE (hoy IDIGER) CT-7044 emitido el 03 de octubre de 2013.

Posteriormente el mismo consultor, llevo a cabo la Actualización del Estudio Fase II denominándola "Actualización del Estudio Detallado de Evaluación de Riesgo por Procesos de Remoción en Masa, Proyecto Tomillar – Localidad de Suba, Bogotá D.C." en julio de 2019, informando de esta a IDIGER y obteniendo respuesta oficial RO-110830 del 20 de septiembre de 2019 donde dicha entidad determina que no se requiere un nuevo concepto favorable por parte de ellos y que la responsabilidad de los cambios y/o actualizaciones del estudio recae sobre el constructor y consultor responsables.

Consecuentemente, teniendo en cuenta esta última versión del Estudio Fase II, el consultor responsable emitió oficio EYR-S 8519 el 11 de mayo de 2022, señalando que: *"(...) el proyecto a*

Carrera 13 # 52 – 25
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Codigo Postal: 110231

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-38694
Fecha: 30/06/2022 03:17:26 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: NOGALES ETAPA 3 TORRE 2
Destino: URBANSA S.A
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

desarrollar en el lote constará de una vía de aproximadamente 185 m de longitud tipo V2, denominada Transversal de Suba con un ancho de 40.0 m, la cual atraviesa el lote de oriente a sur-occidente y cuyo ***análisis, diseño y construcción es responsabilidad del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU)****, por lo tanto, en la actualización del estudio no se incluyeron las recomendaciones con respecto a los muros den gavión indicados en el documento del 2013."*

Así que, se concluye que según las obras planteadas en la actualización del Estudio Fase II "Actualización del Estudio Detallado de Evaluación de Riesgo por Procesos de Remoción en Masa, Proyecto Tomillar – Localidad de Suba, Bogotá D.C." de julio de 2019, y de acuerdo con lo observado en la visita de verificación de existencia de obras de mitigación realizada el 19 de abril de 2022, las medidas de mitigación por el consultor propuestas para la torre 2 presentan un avance estimado así:

Cañuela existente: 100%
Cuneta costado norte: 100%
Filtros espina de pescado torre 2: 0%
Muros de contención torre 2: 0%

Con lo anterior, se estimo un avance global de las obras para la torre 2 en un 80%; y dado que las medidas de mitigación pendientes por ejecutar son obras que se llevan a cabo simultáneamente a la construcción de la torre por formar parte integral de la cimentación y estructura, esta Subdirección recibió el cronograma con fechas de inicio y finalización de estas.

Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para la Etapa 3 Torre 2 del proyecto Nogales Reserva Residencial, ubicado en la Kr 74 150-35, adjuntando copia de este oficio.

Finalmente, es válido recordar que, dado que las obras están amparadas por una licencia, es responsabilidad del constructor y/o titular de esta, verificar con la correspondiente curaduría urbana si para las obras contempladas en las modificaciones y/o actualización se requiere solicitar modificación de la licencia.

Cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en el Art. 141 del Decreto 190 de 2004 esta entidad se limita a la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el

Carrera 13 # 52 – 25
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Codigo Postal: 110231

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-38694
Fecha: 30/06/2022 03:17:26 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: NOGALES ETAPA 3 TORRE 2
Destino: URBANSA S.A
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Estudio Fase II las cuales son total responsabilidad del consultor, por consiguiente esta Subdirección no aprueba ni valida los estudios ni la medidas de mitigación, y la verificación realizada no exime ni al urbanizador o constructor, ni a sus consultores de ninguna de las responsabilidades que les corresponde respecto de la seguridad y garantía de la estabilidad de las obras y sectores a intervenir, así como del cumplimiento a la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto. Consecuentemente, las obras deberán hacerse no solo en estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades competentes la verificación de su cumplimiento en cualquier momento. Además, si en el desarrollo de las obras de mitigación se presentan problemas que pongan en entredicho las conclusiones de los estudios, se deberá adoptar rápida y oportunamente todas las medidas complementarias adicionales que sean necesarias para garantizar la estabilidad del sector, el proyecto y su entorno.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para la torre 2 del proyecto Nogales Reserva Residencial ubicado en la Kr 74 150-35.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO

Copia:

Carrera 13 # 52 – 25
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Codigo Postal: 110231

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-38694
Fecha: 30/06/2022 03:17:26 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO: NOGALES ETAPA 3 TORRE 2
Destino: URBANSA S.A
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES
Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -
Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

Carrera 13 # 52 – 25
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co

Código Postal: 110231

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C